UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI

PEDAGOGICKÁ FAKULTA

Ústav pedagogiky a sociálních studií

Bakalářská práce

Eva Zapletalová

Finanční gramotnost obyvatelstva v oblasti daně z převodu nemovitostí

Olomouc 2014

vedoucí práce: Ing. Alena Opletalová, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně a použila jsem pouze uvedené prameny a literaturu.

V Olomouci dne 10. 4. 2014 ……..

Poděkování

Děkuji vedoucí práce Ing. Aleně Opletalové, Ph.D. za ochotu, vstřícný přístup, odborné rady a podněty, kterými mi byla nápomocna při vypracování mé bakalářské práce.

Obsah

ÚVOD ... **6**

I. TEORETICKÁ ČÁST ... **8**

1 FINANČNÍ GRAMOTNOST ... **9**

1.1 Peněžní gramotnost ... 9
1.2 Cenová gramotnost ... 10
1.3 Rozpočtová gramotnost ... 10
1.4 Ostatní složky finanční gramotnosti ... 11
1.4.1 Informační gramotnost ... *11*
1.4.2 Ochrana spotřebitele ... *11*
1.4.3 Právní gramotnost ... *12*
1.5 Vzdělávací programy v oblasti finanční gramotnosti ... 12
1.5.1 Vzdělávací programy v počátečním vzdělávání ... *12*
1.5.2 Vzdělávací programy v dalším vzdělávání ... *14*
1.6 Finanční gramotnost v oblasti daní ... 15

2 CHARAKTERISTIKA DANÍ A DAŇOVÉ POJMY ... **16**

2.1 Daň a její funkce ... 16
2.1.1 Členění daní ... *17*
2.1.2 Daňové pojmy ... *17*
2.2 Daňová reforma ... 18
2.2.1 První daňová reforma ... *18*
2.2.2 Druhá daňová reforma ... *19*
2.2.3 Třetí daňová reforma ... *19*
2.3 Daňová soustava České republiky ... 20
2.3.1 Vznik daňové soustavy ... *20*
2.3.2 Postavení daně z převodu nemovitostí v systému daní ... *20*
2.3.3 Podíl majetkových daní na celkovém daňovém výnosu ... *21*

3 DAŇ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ ... **23**

3.1 Poplatník daně z převodu nemovitostí ... 23
3.2 Předmět daně ... 24
3.3 Základ daně ... 24
3.4 Sazba daně ... 25
3.5 Místní příslušnost ... 25
3.6 Osvobození od daně ... 25
3.7 Prominutí daně ... 25
3.8 Termín pro podání přiznání a splatnost daně ... 26
3.9 Sankce ... 26
3.9.1 Pokuta za opožděné podání daňového přiznání ... *27*
3.9.2 Úrok z prodlení ... *28*

4 REKODIFIKACE OBČANSKÉHO PRÁVA A JEJÍ DALŠÍ SOUVISLOSTI ... **30**

4.1 Zásadní změny související s daní z nabytí nemovitých věcí ... 30
4.2 Návrh zákona o dani z nabytí nemovitých věcí ... 32
4.2.1 Nezbytnost nové právní úpravy ... *32*
4.2.2 Zásadní změny zdanění úplatných převodů vlastnictví ... *33*
k nemovitým věcem ... *33*

5 SHRNUTÍ TEORETICKÉ ČÁSTI ... **38**

II. PRAKTICKÁ ČÁST 40

6 PRAKTICKÁ ČÁST 41

6.1 CÍL VÝZKUMNÉHO ŠETŘENÍ A POUŽITÁ METODA 41
6.2 CHARAKTERISTIKA SOUBORU 42
6.3 REALIZACE VÝZKUMNÉHO ŠETŘENÍ 42
6.4 STANOVENÍ VÝZKUMNÉHO PROBLÉMU 42
6.5 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ VÝZKUMNÉHO ŠETŘENÍ 43
6.5.1 Demografická analýza výzkumného souboru 44
6.5.2 Výsledky výzkumného šetření 44
6.6 SHRNUTÍ VÝSLEDKŮ VÝZKUMNÉHO ŠETŘENÍ A DISKUSE 52

ZÁVĚR 56

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK 58

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ 59

SEZNAM GRAFŮ A TABULEK 62

SEZNAM PŘÍLOH 63

Úvod

Daně existují od dob, kdy je zaznamenán vznik prvních státních útvarů. Jejich vývoj je tedy velmi dlouhý a souvisel především s vývojem fungování státu, ekonomiky a obchodu. První daně (tzv. akcízy, kontribuce) či poplatky (tzv. domény, regály) vznikaly především ke krytí nákladů panovníkova dvora a válečných akcí. S předchůdci dnešních daní se tedy můžeme setkat již ve starém Řecku a Římě. V období feudalismu se pak začaly kromě státních daní vybírat také daně církevní. Daně tehdy měly charakter nepravidelných příležitostných plateb, v období raného stádia především naturální povahy. V 16. století začaly vznikat, a to jako podklad pro výběr především majetkových daní, seznamy nemovitostí tzv. katastry. Generální soupisy půdy v našich zemích byly provedeny za vlády Marie Terezie a Josefa II. Od konce 18. století jsou již daně hlavním příjmem veřejných rozpočtů, jsou povinné a pravidelné a začínají vznikat ucelené daňové soustavy. Povinnost platit daně však také přinesla určité povinnosti pro občany, související právě s přiznáváním a placením daní.

Dnešní doba vyžaduje po každém jednotlivci orientaci v mnoha oblastech a velkým problém lidí je v současnosti, a to bez ohledu na věk a vzdělání, neznalost a podceňování nutnosti vzdělávání v oblasti financí.

Práce je rozdělena do dvou částí, a to teoretické a praktické. **V teoretické části práce je cílem popsat problematiku daní, význam a vývoj daní, a konkrétně daň z převodu nemovitostí, vymezit způsob uplatňování sankcí ze strany správce daně v případě pozdního podání či nepodání daňového přiznání a pozdní úhrady daně.** To vše v souvislosti právě s finanční gramotností.

Ve své práci chci také shrnout současnou legislativní úpravu daně z převodu nemovitostí, která je upravena zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí a současně se budu zabývat zrušením a nahrazením tohoto zákona novým zákonem o dani z nabytí nemovitých věcí s předpokládanou účinností od 1. ledna 2014, kdy potřeba nového způsobu zdanění úplatných převodů vlastnictví k nemovitostem byla vyvolána rekodifikací soukromého práva.

Cílem praktické části práce je zjistit, jak poplatníci postupují, příp. jak by postupovali potencionální poplatníci, při plnění daňových povinností a jakým způsobem získávají potřebné informace a z toho vyvodit úroveň finanční gramotnosti v oblasti daně z převodu nemovitostí. S touto daní se totiž může setkat každý z nás. Jedná se o zdanění jakéhokoliv úplatného převodu nebo přechodu vlastnictví k nemovitosti, tzn., že potencionálním poplatníkem této daně je každý občan České republiky.

V oblasti majetkových daní pracuji již dlouhou řadu let a je zajímavé sledovat jak legislativní změny ve zdaňování převodů vlastnictví nemovitostí, tak chování a přístup poplatníků k jejich povinnostem vyplývajícím z daňových zákonů. Ačkoliv zákon, upravující daň z převodu nemovitostí, je účinný plných 20 let, přesto ne všichni poplatníci znají své povinnosti související s úplatným převodem nebo přechodem vlastnictví k nemovitostem.

I. Teoretická část

1 Finanční gramotnost

Finanční gramotnost je v dnešní době asi nejvíce a nejčastěji diskutovaným problémem. Základní znalost by měli mít všichni lidé již od nejútlejšího věku. Ať chceme nebo nechceme, je to součást našeho každodenního života, každodenního rozhodování, na kterém závisí naše existence a spokojený život.

Finanční gramotnost je definována jako *„soubor znalostí, dovedností a hodnotových postojů občana nezbytných k tomu, aby finančně zabezpečil sebe a svou rodinu v současné společnosti a aktivně vystupoval na trhu finančních produktů a služeb. Finančně gramotný občan se orientuje v problematice peněz a cen a je schopen odpovědně spravovat osobní/rodinný rozpočet, včetně správy finančních aktiv a finančních závazků.“* Jedná se o stěžejní definici Národní strategie finančního vzdělávání (MFČRa, 2010), jejímž cílem je ucelený systém vzdělávání pro zvyšování úrovně finanční gramotnosti občanů České republiky, na níž se shodly státní instituce, a to Ministerstvo financí, Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy a Ministerstvo průmyslu a obchodu spolu s Českou národní bankou (dále jen „ČNB“).

Ve Slabikáři finanční gramotnosti zahrnuje Balabán (2011) do standardů finanční gramotnosti tři základní složky:

- peněžní gramotnost,
- cenová gramotnost,
- rozpočtová gramotnost.

S nimi ovšem úzce souvisí a jsou neméně důležité další složky finanční gramotnosti, zejména pak informační gramotnost, ochrana spotřebitele a právní gramotnost.

1.1 Peněžní gramotnost

Podle Balabána (2011, s. 127) *„představuje peněžní gramotnost dovednosti nezbytné pro správu hotovostních a bezhotovostních peněz, pro transakce s nimi a znalost nástrojů určených k jejich správě.“*

Peněžní gramotnost je nezbytná zejména v oblasti bezhotovostního platebního styku. Mezi základní pojmy, se kterými se každý občan setkává a kterým je potřeba rozumět, patří úrok, úroková míra, úroková sazba, úrokové období, doba splatnosti, roční procentní sazba nákladů (dále jen „RPSN“). Nejdůležitější z těchto pojmů, při sjednávání finančního produktu (úvěru, půjčky), je úroková sazba a RPSN.

Úroková sazba obvykle bývá roční, ale může být i měsíční, někdy i denní a tím může mít zásadní vliv na výhodnost úrokové míry.

RPSN je tzv. roční procentní sazba nákladů, která udává hodnotu všech nákladů spojených s úvěrem. Mezi tyto náklady patří také náklady na vedení účtu a náklady spojené s platebními transakcemi. RPSN je jediným ukazatelem, podle kterého je možné srovnávat ceny úvěrů.

Mezi další produkty bezhotovostního platebního styku patří, jak uvádí Balabán (2011), nabídky nákupních úvěrových karet, u kterých mohou v samotném důsledku nakonec činit roční náklady až 25 %.

1.2 Cenová gramotnost

Cenová gramotnost je nedílnou součástí finanční gramotnosti. Zahrnuje problematiku cen a inflace a je spojována se základními ekonomickými pojmy – trh, nabídka, poptávka a předpokladem je také jejich znalost. Podle Škváry (2011) je k pochopení uvedené problematiky nutná orientace v základních makroekonomických ukazatelích národního hospodářství a v daňovém systému.

Pro většinu občanů je při výběru zboží nebo služeb rozhodující cena. Proto se obchodníci snaží, aby cena vypadala co nejpříznivěji. K tomu jim slouží určité triky:

- ceny končí číslicí 9. Skutečně, 99 vypadá lépe než 100,
- zvýrazňuje se cena bez daně z přidané hodnoty,
- ve slevových akcích je původní cena mnohdy navýšena a sleva, pokud vůbec nějaká je, vypadá větší, tedy výhodnější.

1.3 Rozpočtová gramotnost

Rozpočtová gramotnost představuje schopnost porozumět důležitým pojmům, jako jsou veřejné finance, daně a rozpočtová politika, jejichž pochopení nám může pomoci při správě rodinného či osobního rozpočtu. Veřejné finance jsou nejdůležitější součástí veřejného sektoru a jsou klíčové pro fungování veřejné politiky. Základním nástrojem je soustava veřejných rozpočtů, do které patří i státní rozpočet. Jedná se o centralizovaný peněžní fond, který představuje souhrn všech státních příjmů a výdajů. Rozhodujícím příjmem veřejných rozpočtů jsou daně. (Balabán, 2011)

Podobně jako státní rozpočet funguje osobní či rodinný rozpočet. Je to taktéž souhrn všech příjmů a výdajů, ovšem domácnosti. Optimální rozpočet by měl být v přebytku, tzn., že

příjmy by měly být větší než výdaje. Každý člověk by měl počítat s jistou finanční rezervou na nepředvídané výdaje, a pokud má možnost, spořit na budoucnost, kdy se mu odchodem do důchodu, případně v souvislosti se zdravotním stavem, podstatně sníží příjmy.

1.4 Ostatní složky finanční gramotnosti

Mezi další, neméně důležité složky finanční gramotnosti, patří informační gramotnost, ochrana spotřebitele a právní gramotnost.

1.4.1 Informační gramotnost

Podle Balabána (2011, s. 85) je informační gramotností *„souhrn schopností a znalostí člověka přijímat, chápat a vyhodnocovat informace z hlediska jejich hodnověrnosti, účelovosti a reálné informační hodnoty“*.

Informační gramotnost souvisí zejména se získáváním informací z médií, která můžeme rozdělit na veřejnoprávní a komerční. Komerční média, ať už se jedná o televizi, rozhlas nebo tiskoviny, chrlí na své diváky, posluchače či čtenáře, takové množství reklamy, že jí mnozí z nich lehce podlehnou. Není divu, vždyť nabídky jsou lákavé. Slibují např. lehce dostupné úvěry, nízký úrok, odložené splátky. Tak proč si nesplnit přání? Vysněné dárky, dovolená u moře. Jenže tyto reklamy neobsahují všechna fakta a především ta zásadní. V tu chvíli přestávají lidé počítat, nepřemýšlí nad tím, jestli budou schopni splácet a jestli jim zůstanou prostředky na běžné základní potřeby. Proto je hlavním pravidlem, které by měli mít všichni pořád na paměti: **Nikdo ti nedá nic zadarmo.**

1.4.2 Ochrana spotřebitele

S informační gramotností úzce souvisí ochrana spotřebitele. Ta by měla ochránit občany, kteří nedokážou uvážit nevýhodnost nabídky úvěru či půjčky a mohou se tak lehce dostat do dluhové pasti, kdy „lepí“ jednu půjčku druhou. Mnohdy jsou ochotni uzavřít smlouvu, kterou převedou vlastnictví k nemovitosti k zajištění půjčky, která ovšem činí jen zlomek hodnoty této nemovitosti. Většinou se jedná o občany s nižší finanční gramotností, kteří někdy ani neví, co podepsali. V těchto smlouvách se většinou nepočítá úrok z půjčené částky roční úrokovou sazbou, jak je obvyklé, ale měsíční a pak bychom mohli hovořit téměř o lichvě. To se ovšem týká zejména nebankovního sektoru. Při nedodržení podmínek smlouvy, tedy rozvazovacích podmínek, se pak stává převod nemovitosti trvalý.

Každý občan je sice odpovědný za svá rozhodnutí, ale měl by mít možnost, rozhodnout se na základě dostatečného množství informací a měl by rozumět všem uváděným údajům, aby nejednal neuváženě. (Balabán, 2011)

1.4.3 Právní gramotnost

Právní gramotnost je souhrnem znalostí a informací z oblasti platného práva, které člověk potřebuje, aby byl schopný účinně prosazovat svá práva, řádně plnit své povinnosti a uměl se správně rozhodnout, a to zejména v oblasti uzavírání smluv o poskytování peněžních prostředků. Důležité je znát a chápat možné následky neplnění podmínek těchto smluv. (Balabán, 2011)

1.5 Vzdělávací programy v oblasti finanční gramotnosti

V současnosti existuje mnoho projektů, které jsou zaměřeny na vzdělávání v oblasti finanční gramotnosti. Nejvýznamnějším projektem je koncepce vytvořená Ministerstvem financí České republiky (dále jen „ČR“) nazvaná *Národní strategie finančního vzdělávání* z roku 2010 (dle jen „Národní strategie“), která aktualizuje Strategii finančního vzdělávání z roku 2007. Cílem Národní strategie je vytvoření uceleného systému finančního vzdělávání pro zvyšování úrovně finanční gramotnosti občanů v České republice. Národní strategie vymezuje hlavní problémy a navazující prioritní úkoly v oblasti finančního vzdělávání, včetně specifických úloh klíčových aktérů, s důrazem na roli institucí veřejné správy.

1.5.1 Vzdělávací programy v počátečním vzdělávání

Počáteční vzdělávaní můžeme definovat jako vzdělávání, které probíhá od dětství po celou školní docházku a je většinou ukončeno vstupem na trh práce.

V oblasti počátečního vzdělávání na Národní strategii navazuje *Systém budování finanční gramotnosti na základních a středních školách*, který je dílčí koncepcí zaměřenou na finanční vzdělávání ve školách. (MFČRa, 2010)

Některé projekty jsou zařazeny již v základním vzdělávání (základní školy), ale větší prostor těmto projektům je dán ve středním vzdělávání (střední školy). Pro počáteční vzdělávání byly vymezeny *Standardy finanční gramotnosti*, a to pro základní vzdělávání: peníze, hospodaření domácnosti, finanční produkty a pro střední vzdělávání jsou tyto standardy rozšířeny o práva spotřebitele. (MFČRb, 2010)

Na základě vymezených Standardů finanční gramotnosti začaly postupně vznikat rámcové vzdělávací programy pro střední vzdělávání, do nichž byla zařazena finanční gramotnost prostřednictvím ekonomického a společenskovědního vzdělávání. Povinně začaly střední školy vyučovat finanční gramotnost od 1. září 2009.

Od 1. září 2013 je upraven *Rámcový vzdělávací program pro základní vzdělávání,* kdy po dlouhých letech byla na základě meziresortního jednání povinně začleněna do vzdělávacího programu i finanční gramotnost. Jejím cílem je finančně gramotný člověk schopný zabezpečit svou rodinu, orientovat se v problematice peněz a cen a zacházet s finančními nástroji.

V základním vzdělávání je finanční gramotnost začleněna na 1. stupni základních škol do předmětu *Člověk a jeho svět* a vzdělávání směřuje k orientaci v problematice peněz a k odpovědnosti spravování osobního rozpočtu. Na 2. stupni základních škol je finanční gramotnost součástí předmětu *Výchova k občanství* a vzdělávání je zaměřeno na rozvoj finanční gramotnosti a orientaci ve světě financí, zejména na odpovědnost spravování osobního rozpočtu s ohledem na měnící se životní situace, finanční produkty, spravování majetku a význam daní.

Ve středním vzdělávání jsou Standardy finanční gramotnosti všeobecně zařazeny do předmětů ve společenskovědní oblasti vzdělávání, kdy je kladen důraz na přípravu pro praktický život a celoživotní vzdělávání. Mimo jiné je brán zřetel na získávání vědomostí a dovedností, které jsou prostředkem k posilování finanční gramotnosti. Studijní obory s ekonomickým zaměřením mají finanční gramotnost navíc začleněnu do samostatných odborných předmětů.

Se Standardy finanční gramotnosti je v rámcovém vzdělávacím programu pro obor vzdělání 63-41-M/02 Obchodní akademie propojen okruh *Finance, daně, finanční trh* a v rámcovém vzdělávacím programu pro obor vzdělání 78-42-M/02 Ekonomické lyceum to je okruh *Financování a účetnictví*. Pro obor vzdělání 63-41-M/01 Ekonomika a podnikání jsou v rámcovém vzdělávacím programu úzce propojeny se Standardy finanční gramotnosti předměty *Ekonomika* a *Účetnictví a daně*. (MŠMT, 2007)

V těchto vzdělávacích okruzích je v daňové oblasti brán zřetel především na daň z příjmů, silniční daň a daň z přidané hodnoty.

K výuce je využívána např.: učebnice *EKONOMIKA – ekonomická a finanční gramotnost pro střední školy*, kde je daním věnována kapitola 7. Ta má 17 stran, z celkových 180 stran, a je hojně doplněna obrázky. Ta je příkladem toho, že otázka daní je obecně pouze okrajová a obzvláště majetkovým daním, konkrétně dani z převodu nemovitostí, je věnována pouze zmínka.

*„**Daň dědická, daň darovací a daň z převodu nemovitostí***

Předmětem dědické daně je zděděný majetek – movitý i nemovitý. Od daně je osvobozen zděděný majetek, kde dědicem je příbuzný v přímé řadě. Poplatníkem je dědic.

Předmětem darovací daně je dar a poplatníkem je příjemce daru. Pokud však věnujeme dar do ciziny, je poplatníkem dárce.

Předmětem daně z převodu nemovitostí je prodej nemovitosti. Poplatníkem daně je ve většině případů prodávající.“ (Klínský, 2010, s. 101)

1.5.2 Vzdělávací programy v dalším vzdělávání

Vzdělávání v oblasti finanční gramotnosti neprobíhá samozřejmě pouze v počátečním vzdělávání, ale je i součástí dalšího vzdělávaní, což je vzdělávání dospělých, kteří již vstoupili na trh práce.

Finanční gramotnost patří mezi jedno z nejdůležitějších témat celoživotního vzdělávání, a proto se Národní strategie zaměřuje také na další vzdělávání dospělé populace, které by mělo být zajišťováno především subjekty soukromého sektoru. Určitou roli v dalším finančním vzdělávání však hrají také subjekty veřejné správy.

Součástí Národní strategie je také akční plán, který má zajišťovat, mimo jiné, monitorování úrovně finanční gramotnosti populace a mapování projektů finančního vzdělávání. (MFČRa, 2010)

Národní strategie finančního vzdělávání definuje tři základní priority finančního vzdělávání, a to aktivní a odpovědnou účast na finančním trhu, prevenci proti předlužení a zajištění na stáří.

Významnou úlohu v oblasti finančního vzdělávání plní také veřejnoprávní i soukromá média, a to poskytováním informací formou článků, pořadů a aktuálního zpravodajství.

Velký podíl na finančním vzdělávání má zejména Česká televize, která se touto otázkou zabývala a zabývá, ve svých pořadech jako např. Den D, Krotitelé dluhů, Finanční abeceda, Černé ovce, Suma Sumárum aneb kde jsou mé peníze.

Další vzdělávání v oblasti finanční gramotnosti je zajišťováno především formou kursů, besed a přednášek. Tyto projekty jsou zajišťovány převážně soukromými subjekty a občanskými sdruženími. Na financování mnohých projektů se podílí také Evropský sociální fond, který je jedním z hlavních finančních zdrojů v oblasti celoživotního učení. Přehled projektů je zveřejněn na Finanční vzdělávání - Přehled projektů - rok 2013.

1.6 Finanční gramotnost v oblasti daní

Do finanční gramotnosti je třeba zahrnout i finanční gramotnost v oblasti daní. Neznalostí, případně nedbalostí či nezájmem, se mohou dostat lidé, tedy daňoví poplatníci, do finančních problémů i v souvislosti s placením daní. Pokud jsou poplatníky nějaké daně, mají podle daňových zákonů určité povinnosti z toho vyplývající. Finanční gramotnost je předpokladem pro řádné splnění těchto povinností, jedná se především o povinnost podat daňové přiznání a řádně a včas daň uhradit.

Při neplnění těchto povinností jsou ze zákona ukládány sankce. Nejčastěji se jedná o pokutu za pozdní podání daňového přiznání a úrok z prodlení úhrady daně. V případě neplacení daní může dojít i k daňové exekuci a dalšími finančními náklady tak jsou ještě exekuční náklady. Proto je důležité mít alespoň základní znalosti v oblasti daní, protože i s těmito výdaji je nutné počítat v osobním či rodinném rozpočtu. V opačném případě může povinnost uhradit jakoukoliv daň nepříjemně zaskočit.

Následující kapitola se tedy bude věnovat tématu daní a to hlavně z toho důvodu, že práce i výzkumné šetření jsou na toto téma zaměřeny.

2 Charakteristika daní a daňové pojmy

Tato kapitola vymezuje daňové pojmy, popisuje význam a vývoj daní, vznik daňové soustavy a postavení daní v daňovém systému. Toto vymezení je důležité pro pochopení dalších souvislostí v následujících kapitolách, neboť jak teoretická část, tak praktická část jsou zaměřeny na finanční gramotnost obyvatelstva v oblasti daně z převodu nemovitostí a tyto pojmy jsou dále použity.

2.1 Daň a její funkce

Daň je historickou kategorií. První daně se vyskytovaly již v dávné minulosti. Různé platební povinnosti, které odpovídají soudobému institutu daní, jsou známy již ve středověku. Původně měly charakter naturálních dávek. S rozvojem zbožněpeněžního hospodářství se měnily daně naturální na peněžní platby státu (popř. panovníkovi). Z nepravidelných, příležitostných plateb sloužících k úhradě mimořádných výdajů se daně staly pravidelnými povinnými platbami. Stát začal vyžadovat platby z toho důvodu, že potřeboval finanční prostředky ke krytí výdajů spojených s výkonem svých funkcí.

„V současnosti představují daně peněžní, povinné, nenávratné platby do veřejného rozpočtu, které se vybírají na základě mocenské povahy státu, tzn. na základě zákona“. Daň je platba neúčelová, neekvivalentního charakteru, většinou se pravidelně opakující, s přesně určenou výší sazby. (Pavlásek, Hejduková, 2011, s. 52)

Slovník finanční gramotnosti (Balabán, 2011) uvádí, že povinnost platit daně sice omezuje svobodné rozhodování jednotlivce, avšak v moderní společnosti nutnost platit daně patří mezi základní občanské povinnosti.

Funkce daní

Za nejdůležitější funkci daní se považuje **fiskální funkce**, jejímž cílem je získávání finančních prostředků do veřejných rozpočtů, z nichž jsou pak financovány veřejné výdaje. Je funkcí historicky nejstarší.

Mezi další funkce pak patří **funkce alokační**, což znamená vložení prostředků tam, kam jich trh vkládá málo a naopak odejmutí prostředků z oblastí, kde je jich mnoho, **funkce redistribuční**, která má za úkol vyrovnat rozdíly přesouváním veřejných financí směrem od bohatších jedinců k chudším a **funkce stabilizační**, která zase zmírňuje cyklické výkyvy v ekonomice v zájmu zajištění dostatečné zaměstnanosti a cenové stability. (Kubátová, 2010)

2.1.1 Členění daní

Daně mohou být členěny podle různých hledisek a pohledů, protože *„každá daňová soustava je tvořena větším počtem daní, které se, i když ve svém souhrnu mají vytvářet harmonický a účelně sladěný celek, přece jen svou povahou a podstatou navzájem odlišují. Při jejich zkoumání dospějeme k závěru, že sice existuje určitá nejednotnost terminologie daňové teorie a daňové legislativy, tato skutečnost však nebrání tomu, aby bylo možno daně členit podle určitých společných pojmových znaků (kriterií).“* (Grúň, 2011, s. 34)

Nejčastější členění je **z hlediska vazby na důchod (příjem) poplatníka daně,** a to na:
- *daně přímé,* které se platí z vlastního příjmu poplatníka, jsou adresné a povinnost platit daň je ze zákona nepřenosná. Daň platí poplatník prostřednictvím správce daně.
- *daně nepřímé,* které jsou zahrnuty do ceny zboží nebo služeb a tyto daně odvádí subjekt, tzv. plátce daně rovněž prostřednictvím správce daně. (Peková, 2011)

Další členění daní:

Podle předmětu daně

- *daně důchodové* - zahrnují různé druhy příjmů
- *daně spotřební* - zdaňují spotřebu zboží a služeb
- *daně majetkové* - zahrnují zdanění majetku, jak movitého, tak nemovitého

Podle použité sazby daně

- *daně s pevnou sazbou* (např. daň z nemovitostí)
- *daně s procentní sazbou* - proporcionální (lineární) - např. daň z převodu nemovitostí
  - progresivní - např. daň darovací, dědická
  - degresivní (prakticky se nepoužívá). (Peková, 2011)

2.1.2 Daňové pojmy

Mezi nejdůležitější pojmy používané v daňových zákonech, jejich komentářích, metodikách, ale i v této práci ve vztahu k dani z převodu nemovitostí, jsou bezesporu pojmy daňový subjekt a správce daně.

Daňový subjekt

Daňovým subjektem je dle definice obsažené v § 20 odst. 1 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád (dále také „DŘ“), osoba, kterou za daňový subjekt označuje zákon, jakož i osoba, kterou zákon označuje jako poplatníka nebo jako plátce daně. Pro účely DŘ, jako procesního

předpisu, je pojem daňový subjekt legislativní zkratkou pro poplatníky, plátce daně a jejich právní nástupce.

Pod pojem daňový subjekt se řadí i další osoby, kterým je zákonem přiznáno postavení daňového subjektu, jako např. ručitel. Dále to jsou subjekty, kterým zákon přiznává právo jednání za daňový subjekt, tedy procesní postavení daňového subjektu. Jedná se především o insolvenční správce, likvidátora či správce dědictví. Samostatným procesním subjektem je pak plátcova pokladna. (Kobík, 2010)

Správce daně

Správcem daně je podle §10 odst. 1 DŘ správní orgán, nebo jiný státní orgán v rozsahu, v jakém mu je zákonem nebo na základě zákona svěřena působnost v oblasti správy daní.

Pravomoc správce daně vymezuje §11 odst. 1 DŘ, který stanoví, že správce daně vede daňová řízení a jiná řízení podle daňového zákona, provádí vyhledávací činnost, kontroluje plnění povinností osob zúčastněných na správě daní, vyzývá ke splnění povinností a zabezpečuje placení daní.

Pravomoc správce daně je vymezena v souladu s Čl. 2 odst. 3 Ústavy České republiky, podle kterého státní moc slouží všem občanům a lze ji uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon.

2.2 Daňová reforma

Daňovou reformou rozumíme podstatnou změnu daňových zákonů. Daňová reforma, jak uvádí Kubátová (2010), má formulovány cíle a jejich uskutečnění se projeví v ekonomice země. U daňové reformy se předpokládá, že má pozitivní vliv na ekonomický růst a že přerozdělí daňové břemeno spravedlivěji, než tomu bylo před reformou.

Od roku 1918 se uskutečnily celkem tři daňové reformy, vždy souvisely se zásadní změnou, a to zejména změnou politickou.

2.2.1 První daňová reforma

První reforma, přestože souvisela se vznikem Československé republiky v roce 1918 a bylo tedy nutné sjednotit daňový systém pro Čechy, Moravu, Slovensko a Podkarpatskou Rus, se uskutečnila až v roce 1927. Tuto reformu prosadil tehdejší ministr K. Engliš a měla zejména napravit rozpor dosavadní daňové soustavy, jež byla převzata z Rakouska – Uherska, s hospodářskými zájmy státu a usnadnit podnikatelskou aktivitu v zemi.

Na převody vlastnictví k nemovitostem se tehdy vztahovala jedna z daní obchodových – poplatek nemovitostní. Vybíral se ze všech transferů s nemovitostmi bez ohledu na to zda se jednalo o převod mezi živými nebo pro případ smrti, bezúplatně či za úplatu, na základě listinné smlouvy nebo ústní dohody. Základem daně byla hrubá hodnota nemovitosti; k závazkům a věcným břemenům se nepřihlíželo. (Radvan, 2007) Tato úprava daně vztahující se k majetku tak zůstala beze změny až do konce druhé světové války.

2.2.2 Druhá daňová reforma

Druhá daňová reforma proběhla v roce 1952, tedy v poválečném Československu, kdy bylo zřejmé, že musí dojít ke změně. Daňová soustava dostala novou „socialistickou“ podobu.

Od roku 1957 byly předchůdci transferových daní notářské poplatky. Kromě notářských poplatků za úkony byly z převodu vlastnictví k nemovitosti vybírány další poplatky, a to poplatek z dědictví, z darování a z převodu nebo přechodu nemovitostí.

Tyto poplatky byly upraveny zákonem České národní rady č. 26/1957 Sb., o notářských poplatcích, později pak zákonem č. 146/1984 Sb., o notářských poplatcích a vyhláškou ministerstva financí České socialistické republiky č. 150/1984 Sb.

Poplatníkem notářského poplatku z převodu nebo přechodu nemovitostí byl převodce, nabyvatel ručitel za jeho zaplacení. Předmětem zpoplatnění nebyl pouze převod vlastnictví, ale i úplatný přechod práva užívání. Základem daně byla zjištěná cena nemovitostí. Lineární poplatková sazba mohla být 1 nebo 5 %, a to v závislosti na vztahu mezi převodcem a nabyvatelem. (Radvan, 2007)

Tato úprava byla zachována až do pádu komunistického režimu a v roce 1989 bylo rozhodnuto nově nahradit tyto poplatky daněmi.

2.2.3 Třetí daňová reforma

Třetí daňová reforma se uskutečnila v letech 1991 – 1992. Cílem této daňové reformy bylo otevření domácí ekonomiky zahraničním trhům, pružnost a účinnost daňového systému, daňová spravedlnost.

Podle Grúně (2004) spočíval hlavní význam daňové reformy v tom, že se realizovala v přelomovém období změny státoprávního uspořádání a celkové společenské a hospodářské orientace České republiky a Slovenské republiky.

Federální shromáždění České a Slovenské federativní republiky schválilo dne 15. dubna 1992 zákon č. 212/1992 Sb., o soustavě daní, kterým s účinností od 1. ledna 1993 vznikla soustava daní platná dodnes.

Jedním z nových zákonů, který měl významnou roli při rozvoji tržního hospodářství, byl i zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Podle schválených principů a zásad daňové reformy nahradil dosavadní notářské poplatky z dědictví, darovaní a z převodu nemovitostí. Touto změnou došlo k přechodu vyměřovací daňové činnosti ze státních notářství na územní finanční orgány a vlastnické vztahy k nemovitostem nově zapisovaly katastrální úřady.

2.3 Daňová soustava České republiky

Daňovou soustavu tvoří soubor platných právních předpisů upravujících jednotlivé daně, které jsou příjmem veřejných rozpočtů. Je to souhrn všech daní, které se na daném území vybírají.

2.3.1 Vznik daňové soustavy

Současná daňová soustava České republiky vstoupila v platnost 1. ledna 1993 a stala se nedílnou součástí změn v hospodářském mechanismu. Nový soubor daňových zákonů, který představoval zásadní změnu v rozdělovacích procesech, měl přiblížit naši daňovou soustavu daňovým soustavám tržních ekonomik a umožnit lepší fungování tržního mechanismu. Daňovou soustavu ČR představují jednotlivé daňové zákony.

Součástí daňové soustavy ČR je i procesní norma, kterou tvoří zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád. (Pavlásek, Hejduková, 2011) DŘ, který upravuje postup daňových orgánů při správě daní, nahradil s účinností od 1. ledna 2011 zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, který platil od 1. ledna 1993.

2.3.2 Postavení daně z převodu nemovitostí v systému daní

Daň z převodu nemovitostí je v daňové soustavě České republiky zařazena jako jedna z majetkových daní. Řadí se mezi daně přímé a daně jednorázové povahy. Tato daň nemá zdaňovací období a postihuje změny vlastnického práva k nemovitostem provedené za úplatu. Je také označována jako převodová neboli transferová daň, která je upravena zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí (dále jen

„ZDDPN“). Tento zákon je také označován jako zákon o „trojdani“. Podrobněji se této dani budu věnovat v kapitole 3.

ZDDPN patří v daňové soustavě mezi hmotněprávní předpisy, tzn., že vymezuje předmět daně, způsob a režim zdanění.

Podle Musila (2011, s. 25) tato daň „*poskytuje relativně stabilní a nezanedbatelný příjem. S ohledem na předmět této daně se jí lze těžko vyhnout a nejsou u ní tudíž zaznamenány daňové úniky“*.

Problémem u majetkových daní je podle Pekové (1997) to, že nerespektují důchodovou situaci poplatníka daně. Je to z toho důvodu, že základ majetkové daně je odvozován z hodnoty majetku, avšak daň platí poplatník ze svého příjmu.

Andrlík (2010) provedl analýzu zdanění úplatných převodů majetku v zemích Evropské unie, z níž vyplývá, že kromě Slovenska, Lucemburska a Litvy je ve všech zemích aplikováno zdanění úplatných převodů majetku. Toto zdanění je uplatňováno rozmanitými sazbami a dokonce různými formami zdanění. Zpravidla se jedná o daň z převodu majetku, výjimkou nejsou registrační poplatky nebo kolkovné. Sazby daně jsou v rozmezí 1 až 12,5 % ze základu daně a v průměru dosahuje sazba daně z převodu nemovitostí 4,37 %. Vzhledem ke značným rozdílům v uplatňování transferových daní, je zřejmé, že v rámci Evropské unie se harmonizace majetkových daní nepředpokládá.

2.3.3 Podíl majetkových daní na celkovém daňovém výnosu

Každá daň má v daňové soustavě své místo a svou specifickou funkci. Podíl výnosu „trojdaně“ v ČR činil v letech 2011 a 2012 pouze 1,9 % celkového daňového výnosu, z toho daň z převodu nemovitostí činila 69 % z výnosu „trojdaně“. V těchto letech došlo k navýšení podílu těchto daní na celkovém daňovém výnosu a současně snížení podílu daně z převodu nemovitostí nově zavedeným zdaněním bezúplatně nabytých emisních povolenek daní darovací. V předchozích letech 2009 a 2010 činil podíl „trojdaně“ 1,4 % celkového daňového výnosu, z toho daň z převodu nemovitostí činila 97 %. (MFČR, 2012)

Přestože tedy nejsou majetkové daně příliš výnosné, jsou, a to zejména daň z převodu nemovitostí, nezanedbatelným a stabilním příjmem veřejného rozpočtu. Stejně jako v ČR dosahují majetkové daně i v celé Evropské unii dlouhodobě nejnižší podíl na daňovém výnosu. (Andrlík, 2010)

Následující kapitola se podrobně zabývá daní z převodu nemovitostí dle úpravy obsažené v zákoně č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, její charakteristikou, základními pojmy, vymezením základu daně, osvobozením od daně, lhůtou pro podání daňového přiznání a sankcemi vyplývajícími z nesplnění daňových povinností.

3 Daň z převodu nemovitostí

Daní z převodu nemovitostí se zdaňují veškeré úplatné převody a přechody vlastnictví k nemovitostem, a to jak evidovaným, tak neevidovaným v katastru nemovitostí, s tím, že úplatou nemusí být vždy jen peněžní částka. Daň se vybírá ze všech nemovitostí, které se nacházejí na území České republiky, bez ohledu na státní občanství nebo bydliště poplatníka. Vzhledem k tomu, že daň je vázána na vlastnictví nemovitosti, znamená to, že v praxi se může týkat téměř každého jednotlivce, bez ohledu na věk, a proto je znalost této problematiky důležitá.

K převodu vlastnictví dochází na základě projevu vůle vlastníka nemovitosti, nejčastěji na základě kupní smlouvy. K přechodu vlastnictví dochází na základě určité právní skutečnosti, a to nezávisle na projevu vůle dosavadního vlastníka, ale na projevu vůle někoho jiného, např. v případě prodeje nemovitosti výkonem rozhodnutí, v konkursním řízení, při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu nebo při vydržení. (Peková, 1997)

Rozhodným dnem pro vznik daňové povinnosti je den, kdy došlo k převodu nemovitosti na nového vlastníka. U nemovitostí zapsaných do katastru nemovitostí to je den, kdy byl podán návrh na zápis změny vlastnictví v katastru nemovitostí. Zápis je pak proveden zpětně s právními účinky právě ke dni podání návrhu. U nemovitostí nezapsaných do katastru nemovitostí je rozhodným dnem nabytí účinnost smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti. Pokud není ve smlouvě uvedeno jinak, je to den podpisu smlouvy.

3.1 Poplatník daně z převodu nemovitostí

Poplatníkem daně z převodu nemovitostí, jak uvádí § 8 ZDDPN, je ve většině případů prodávající a kupující (nabyvatel) je v tomto případě ze zákona ručitelem. Nabyvatel se stává poplatníkem v případech taxativně vymezených zákonem, a to jde-li o nabytí nemovitostí při výkonu rozhodnutí nebo exekuci, vyvlastnění, vydržení, v insolvenčním řízení po rozhodnutí o úpadku, ve veřejné dražbě nebo o nabytí nemovitostí na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva a v souvislosti s postoupením pohledávky. Dalším případem je zrušení právnické osoby bez likvidace nebo při rozdělení likvidačního zůstatku při zrušení právnické osoby s likvidací. V případě, že se jedná o výměnu nemovitostí, jsou poplatníky převodce i nabyvatel, a to společně a nerozdílně. Je to případ tzv. solidární odpovědnosti.

Dojde-li k převodu nebo přechodu vlastnictví k nemovitosti ze společného jmění manželů nebo do společného jmění manželů, je každý z manželů pro účely této daně samostatným

poplatníkem a jejich podíly se považují za stejné. V případě podílových spoluvlastníků je každý spoluvlastník samostatným poplatníkem a platí daň ze svého podílu.

3.2 Předmět daně

Předmětem daně z převodu nemovitostí je podle § 9 ZDDPN úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem, a to jak nemovitostí zapsaných do katastru nemovitostí, tak nezapsaných.

Za úplatný převod se také považuje výměna nemovitostí a tyto vzájemné převody se považují za jeden převod. Daň se pak vybere z převodu té nemovitosti, z jejíhož převodu je daň vyšší. Předmětem daně je i úplatný převod vlastnictví k nemovitostem v případě, kdy následně dojde k odstoupení od smlouvy a také převod vlastnictví na základě zajišťovacího převodu práva, přestože tento převod má pouze dočasný charakter.

3.3 Základ daně

Základem daně z převodu nemovitostí je podle § 9 ZDDPN cena zjištěná podle zvláštního předpisu, platná v den nabytí nemovitosti. Je-li ovšem cena sjednaná ve smlouvě vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná.

Zvláštním předpisem pro stanovení ceny zjištěné pro účely daně z převodu nemovitostí je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“), a prováděcí vyhláška, platná ke dni převodu nemovitostí.

V některých, v § 10 ZDDPN taxativně vymezených případech, je základem daně:

- výhradně cena zjištěná podle zákona o oceňování majetku (vydržení, smlouva o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci, smlouva o zajišťovacím převodu práva),
- výhradně cena sjednaná (převod nemovitosti z/do vlastnictví samosprávného celku),
- cena dosažená vydražením nebo předražkem,
- náhrada určená soudem (zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem),
- hodnota určená posudkem znalce podle obchodního zákoníku (vklad nemovitosti do základního kapitálu společnosti),
- výše náhrady za vyvlastněné nemovitosti.

3.4 Sazba daně

Sazba daně je stanovena v § 15 ZDDPN a za dobu jeho účinnosti se několikrát změnila. Od původních 4 % v roce 1993, kdy ovšem tato sazba byla progresívní, se dostala až na 5 %. Se změnou systému vyměřování daně z převodu nemovitostí od 1. ledna 2004 se snížila na 3 % a v této výši setrvala dlouhých 9 let. S účinností od 1. ledna 2013 činí daň z převodu nemovitostí 4 % ze základu daně.

3.5 Místní příslušnost

Podle § 16a ZDDPN je místně příslušným k dani z převodu nemovitostí správce daně, v jehož obvodu místní působnosti se nachází převáděná nemovitost.

3.6 Osvobození od daně

U daně z převodu nemovitostí lze uplatnit řadu osvobození. Osvobození, upravená v § 20 ZDDPN, mohou být věcná nebo osobní. U věcného osvobození se podmínky jeho uplatnění vážou přímo k nemovitosti a u osobního osvobození k osobě daňového subjektu. Osvobození jsou různorodá a rozsáhlá, ale vždy musí být splněny všechny, zákonem stanovené podmínky pro dané osvobození. Mezi nejčastější osvobození od daně z převodu nemovitostí patří převod nebo přechod nemovitostí z vlastnictví i do vlastnictví České republiky, převod nebo přechod nemovitostí, které jsou novou stavbou a převodce ji převádí v souvislosti s jeho podnikatelskou činností anebo vklady nemovitostí do základního kapitálu společnosti.

3.7 Prominutí daně

V souladu s ustanovením § 25 ZDDPN promine Generální finanční ředitelství na základě žádosti poplatníka, popř. podnětu ručitele, daň z převodu nemovitostí v případě, že dojde k odstoupení od smlouvy do 3 let od vzniku daňové povinnosti a ve stejné lhůtě si poplatník o prominutí požádá. K prominutí daně může také dojít v případě splnění rozvazovací podmínky u zajišťovacího převodu práva, pokud si poplatník požádá o prominutí daně ve lhůtě 3 let od navrácení nemovitosti původnímu vlastníkovi.

Pokud tedy poplatník z neznalosti nebo nedbalosti nepodá ve stanovené lhůtě, a za stanovených podmínek, žádost o prominutí daně, jeho povinnost platit daň nadále trvá, nezaniká.

3.8 Termín pro podání přiznání a splatnost daně

Podle § 21 odst. 2 ZDDPN je poplatník povinen podat místně příslušnému správci daně přiznání k dani z převodu nemovitostí nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž

a) byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí,
b) nabyla účinnosti smlouva o úplatném převodu vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí,
c) bylo vydáno potvrzení o nabytí vlastnictví k vydražené nemovitosti ve veřejné dražbě nebo nabylo právní moci rozhodnutí o příklepu a bylo zaplaceno nejvyšší podání anebo nabylo právní moci usnesení o předražku a předražek byl zaplacen při výkonu rozhodnutí nebo exekuci,
d) nabylo právní moci rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu o náhradě za vyvlastnění nebo nabylo právní moci rozhodnutí soudu, je-li podána žaloba ve věci náhrady za vyvlastnění,
e) nabylo právní moci rozhodnutí nebo byla daňovému subjektu doručena jiná listina, kterou se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti.

Poplatník musí jako přílohu daňového přiznání doložit opis nebo ověřenou kopii smlouvy nebo jiné listiny, na základě které došlo k převodu nebo přechodu vlastnictví a znalecký posudek o ceně zjištěné, platný ke dni převodu nemovitosti.

Vyměření a splatnost daně z převodu nemovitostí není upravena v ZDDPN. Řídí se tedy § 135 odst. 2 a 3 DŘ, tzn., že daňový subjekt je povinen v daňovém přiznání uvést předepsané údaje a okolnosti rozhodné pro vyměření daně a daň si také sám vypočítat. Pokud daň z převodu nemovitostí činí méně než 100 Kč, správce daně ji nepředepíše a daňový subjekt tuto daň neplatí. Podle § 18 odst. 6 ZDDPN je i v tomto případě poplatník povinen podat daňové přiznání. Povinnost podat daňové přiznání má poplatník i v případě převodu nebo přechodu zcela osvobozeného majetku. Daň je splatná v poslední den lhůty pro podání daňového přiznání.

Jedinou výjimkou, kdy se daňové přiznání nepodává, je převod nebo přechod nemovitosti z vlastnictví České republiky, pokud je tento převod zcela osvobozen.

3.9 Sankce

Podle ZDDPN a DŘ je daňový subjekt povinen ve stanovené lhůtě podat přiznání k dani z převodu nemovitostí a v této lhůtě také daň uhradit. Nesplnění těchto povinností s sebou

přináší sankce, které jsou upraveny daňovým řádem. Jedná se o sankci za nepodání daňového přiznání a sankci za pozdní úhradu daně.

3.9.1 Pokuta za opožděné podání daňového přiznání

Pokud daňový subjekt nepodá daňové přiznání anebo jej podá opožděně, a toto zpoždění je delší než 5 pracovních dnů (tzv. liberační lhůta), vzniká mu podle § 250 DŘ povinnost uhradit pokutu. Pokuta se odvíjí od výše stanovené daně a činí 0,05 % za každý následující den prodlení, nejvýše však 5 % stanovené daně. Současně výše uvedené ustanovení DŘ stanovuje minimální výši pokuty za nesplnění povinnosti podat daňové přiznání včas.

Za účinnosti DŘ došlo k několika změnám pravidel vzniku pokuty v důsledku pozdního podání. S účinností DŘ od 1. ledna 2011 až do 31. 12. 2012 činila minimální výše pokuty vždy 500 Kč, a to i v případě, že se odvíjela od nulové daňové povinnosti. Z důvodu tvrdosti této sankce došlo k 1. lednu 2013 k úpravě § 250 DŘ, kdy v případě, že daňový subjekt podá daňové přiznání opožděně, nevzniká mu povinnost hradit pokutu, pokud její výše nedosáhne 200 Kč. S účinností od 1. ledna 2014 došlo k dalšímu zmírnění této sankce, a to na polovinu v případě, že poplatník podá daňové přiznání nejpozději do 30 dnů ode dne, který byl posledním dnem lhůty pro podání daňového přiznání.

Pokud ovšem daňový subjekt nepodá daňové přiznání vůbec, činí výše pokuty vždy nejméně 500 Kč. V tomto případě nedoznala sankce od 1. ledna 2011 žádné změny. Stejně jako maximální výše pokuty, která je pak ve všech případech 300 000 Kč.

O uložení pokuty rozhoduje správce daně platebním výměrem, který má ovšem pouze deklaratorní charakter a pokuta je splatná do 30 dnů ode dne oznámení platebního výměru.

Zachování lhůty

Správce daně při posuzování splnění povinností poplatníka podat daňové přiznání ve stanovené lhůtě přihlíží k tomu, zda podle § 35 DŘ je lhůta zachována. Lhůta je zachována, tzn. daňové přiznání je podáno včas, pokud daňový subjekt nejpozději v poslední den stanovené lhůty pro podání daňového přiznání:

- podá u provozovatele poštovních služeb zásilku obsahující daňové přiznání adresovanou věcně a místně příslušnému správci daně;
- podá daňové přiznání u věcně a místně příslušného správce daně.

Příklad výpočtu pokuty (znění DŘ do 31. 12. 2013)

1. Daňovému subjektu vznikla daňová povinnost ve výši 50 000 Kč.

a) ***nepodal daňové přiznání***

- vyměřena pokuta v maximální výši 5 % z 50 000 Kč - pokuta tedy činí 2 500 Kč;

b) ***podal daňové přiznání o 10 dnů později*** (po odečtení 5-ti denní liberační lhůty)

- 0,05 % z 50 000 Kč x 10 dnů - vyměřena pokuta ve výši 250 Kč;

c) ***podal daňové přiznání o 5 dnů později*** (po odečtení 5-ti denní liberační lhůty)

- 0,05 % z 50 000 Kč x 5 dnů (125 Kč) - pokuta nedosáhla 200 Kč, nevzniká tedy povinnost ji hradit.

2. Daňovému subjektu vznikla daňová povinnost ve výši 3 000 Kč.

nepodal daňové přiznání

- vyměřena pokuta v maximální výši 5 % z 3 000 Kč (= 150 Kč); protože daňový subjekt nepodal daňové přiznání, a přestože vypočítaná výše pokuty činí 150 Kč, je minimální výše pokuty podle § 250 odst. 4 DŘ 500 Kč.

3.9.2 Úrok z prodlení

S povinností daňového subjektu podat daňové přiznání je spojena povinnost vypočítanou daň uhradit, a to ve lhůtě stanovené pro podání daňového přiznání.

V případě, že daňový subjekt neuhradí splatnou daň nejpozději v den její splatnosti, je v prodlení a vzniká mu podle § 252 odst. 2 DŘ povinnost uhradit úrok z prodlení. Ten se počítá za každý den prodlení počínaje pátým pracovním dnem následujícím po dni splatnosti až do dne úhrady.

Výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o 14 procentních bodů, platné pro první den příslušného kalendářního pololetí. Úrok z prodlení se uplatní nejdéle za 5 let prodlení.

Podle § 253 odst. 1 DŘ se úrok z prodlení nepředepíše a daňovému subjektu nevzniká povinnost jej uhradit, nepřesáhne-li částku 200 Kč.

Úrok z prodlení vzniká přímo ze zákona, přesto správce daně vyrozumí daňový subjekt o jeho výši platebním výměrem.

Zachování lhůty

Na úhradu případného daňového nedoplatku použije správce daně přeplatek na jiném osobním daňovém účtu téhož poplatníka nebo přeplatek evidovaný u jiného správce daně. Za den úhrady je pak podle § 154 odst. 5 DŘ považován den, který následuje po dni vzniku přeplatku anebo den vzniku nedoplatku.

Příklad výpočtu úroku z prodlení

Daňovému subjektu vznikla daňová povinnost ve výši 50 000 Kč, kterou uhradil opožděně.

Repo sazba (roční) stanovená ČNB, platná v kalendářním pololetí, v němž byla daň splatná, zvýšená o 14 procentních bodů činila k 1. 1. 2013 i k 1. 7. 2013 14,05 %.

a) ***daňový subjekt byl v prodlení s úhradou daně 30 dnů***

- 14,05 % z 50 000 Kč / 365 x 30 dnů - vyměřen úrok z prodlení, zaokrouhlený na celé koruny nahoru, ve výši 578 Kč;

b) ***daňový subjekt byl v prodlení s úhradou daně 10 dnů***

- 14,05 % z 50 000 Kč / 365 x 10 dnů (193 Kč) - úrok z prodlení se do 200 Kč nepředepisuje a nevzniká povinnost jej hradit.

4 Rekodifikace občanského práva a její další souvislosti

Rekodifikace soukromého práva, ke které došlo k 1. lednu 2014, zásadním způsobem ovlivnila daňovou legislativu a spolu se zákonem č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (dále také „NOZ“) vstoupilo v účinnost k 1. lednu 2014, mimo jiné, zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Mezi další zákony, které souvisejí s NOZ a mají vliv na změny daňových zákonů, patří Katastrální zákon a Zákon o obchodních korporacích. Naopak byl, mimo jiné, zrušen zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, jehož obsah byl zahrnut do NOZ a to v rámci institutu „bytového vlastnictví“.

4.1 Zásadní změny související s daní z nabytí nemovitých věcí

Nový občanský zákoník mění pohled na samotné pojetí věci, a to především nemovité. Nepoužívá pojem nemovitost, ale nově *nemovitá věc*. Vrací se k zásadě superficies solo cedit, tzn., že *stavba pozbývá charakteru samostatné věci a stává se součástí pozemku*. Samostatnou nemovitou věcí zůstává jen ve vymezených případech. Současně ovšem NOZ zařadil mezi nemovité věci i věcná práva k nim (např. právo stavby) a vrátil se k některým právním institutům jako je například svěřenský fond.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), nově označuje katastr nemovitostí jako veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech.

Nemovitá věc

Mezi nejzásadnější změny v NOZ tedy patří nové pojetí věci v právním smyslu. Stejně jako dosud, dělí NOZ věci na věci movité a nemovité. Podle dosavadní právní úpravy se za nemovitosti považovaly pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Vymezení nemovité věci obsahuje NOZ v § 498. Podle NOZ se za nemovité věci považují:

- pozemky a věcná práva k nim,
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva k nim, např.: samostatný sklep, důl,
- práva, která za nemovité věci prohlásí zákon, např.: právo stavby,
- věci, o kterých zvláštní právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a takové věci nelze přenést z místa na jiné místo, např.: pozemní komunikace, letiště,
- nad rámec základního rozdělení: jednotka (§ 1159 NOZ).

Podle přechodných ustanovení NOZ samostatnou nemovitou věcí je i stavba, jejíž vlastník není ke dni účinnosti NOZ totožný s vlastníkem pozemku a tudíž se stavba nestává součástí pozemku.

Podle § 498 NOZ veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.

Součást pozemku

§§ 506 a 507 NOZ přesně definují součásti pozemku, jedná se o:

- prostor nad povrchem i pod povrchem,
- stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech,
- podzemní stavba, není-li nemovitou věcí, i když zasahuje pod jiný pozemek,
- rostlinstvo na něm vzešlé.

Právo stavby

Pozemek může být podle § 1240 NOZ zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou. Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání.

Jedná se o návrat k tradičnímu institutu práva stavby. Může být založeno smlouvou, kdy toto právo vzniká zápisem do veřejného seznamu, vydržením nebo rozhodnutím příslušného orgánu. (Bělohlávek, 2012)

Stavba, ke které se právo stavby váže, se po dobu trvání práva stavby nestane součástí pozemku, na němž se nachází, ale bude jako součást práva stavby ve vlastnictví stavebníka.

Jednotka

NOZ nově upravuje bytové spoluvlastnictví. Bytové spoluvlastnictví je založeno vlastnictvím jednotek. Podle § 1159 NOZ jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.

§ 1160 NOZ vymezuje, že společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu.

Svěřenský fond

Jedná se o nový právní institut, který je zamýšlen jako zvláštní typ správy cizího majetku a jehož podstatou je vyčlenění části majetku zakladatele fondu a jeho svěření za určitým účelem správci. Účel může být veřejně prospěšný, ale také ryze soukromý. Takto vyčleněný majetek nemá vlastníka, protože svěřenský fond nemá právní subjektivitu. Vlastnická práva k majetku ve fondu vykonává svěřenský správce, a přestože není vlastníkem, je jako vlastník zapsán do veřejného seznamu s poznámkou „svěřenský správce“. Právní úprava je obsažena v §§ 1448, 1449, 1456 NOZ.

4.2 Návrh zákona o dani z nabytí nemovitých věcí

Vláda ČR prostřednictvím ministra financí předložila na jaře roku 2013 ke schválení návrh zákona o dani z nabytí nemovitých věcí s předpokládanou účinností od 1. ledna 2014. Navrhovaný zákon měl nahradit zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Současně s návrhem zákona byl ke schválení předložen návrh zákona o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů, kdy do zákona o daních z příjmů měla být transformována daň dědická a daň darovací. Tyto návrhy dne 12. 9. 2013, Senát ČR, na své 13. schůzi Senátu zamítl.

Vláda s ohledem na důvody, pro které nebyl zákon o dani z nabytí nemovitých věcí schválen, a dále na skutečnost, že Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky byla k 28. srpnu 2013 rozpuštěna, připravila návrh nového znění, tentokrát zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Dne 9. října 2013 Senát ČR toto zákonné opatření schválil a ve Sbírce zákonů bylo zveřejněno jako zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí (dále také „ZOSDNNV“).

4.2.1 Nezbytnost nové právní úpravy

Podle důvodové zprávy k návrhu ZOSDNNV (MFČR, 2013, str. 22-23), které navazovalo na původní návrh zákona, *„nezbytnost přijetí nového zákona vyplývá z potřeby zajistit zdanění úplatných převodů a přechodů nemovitých věcí i poté, co bude v souladu s Programovým prohlášením Vlády České republiky ze dne 4. srpna 2010 daň dědická a daň darovací transformována pod režim daně z příjmů a dosavadní zákon č. 357/1992 Sb. bude zrušen. Právní úprava daně z nabytí nemovitých věcí musí být logicky vázána na právní úpravu nemovitých věcí a právních vztahů k nim obsaženou v občanském zákoníku. K 1. lednu 2014 má nabýt účinnosti nový občanský zákoník, který přináší v této oblasti podstatné změny, ať již jde*

o nové pojetí nemovitých věcí či o zavedení nových právních institutů nebo změnu jejich obsahu.“

4.2.2 Zásadní změny zdanění úplatných převodů vlastnictví k nemovitým věcem

Původní návrh zákona o dani z nabytí nemovitých věcí, jak už sám název napovídá, měl přinést hlavní změnu v osobě poplatníka, kterým měl být ve všech případech právě nabyvatel. Podle důvodové zprávy (MFČR, 2013) měla tato změna „*zvýšit efektivitu výběru daně, a to jak v důsledku zkrácení daňového řízení a snížení jeho administrativní náročnosti, zejména v souvislosti se zánikem institutu zákonného ručitele, tak v důsledku snazší vymahatelnosti daně v případné daňové exekuci“*. S tímto návrhem Senát nesouhlasil, a proto v ZOSDNNV došlo ke kompromisu v osobě poplatníka.

Poplatník

Přestože je tedy předmětem daně „nabytí“, je podle § 1 ZOSDNNV poplatníkem:

a) převodce vlastnického práva k nemovité věci, v případech kdy dojde k nabytí vlastnického práva koupí nebo směnnou. V těchto případech se ovšem mohou převodce a nabyvatel přímo ve smlouvě dohodnout, že poplatníkem bude nabyvatel,
b) nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci ve všech ostatních případech; tedy při nabytí v dražbě, vyvlastnění, vydržení, na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva nebo při nabytí nemovitosti v insolvenčním řízení.

Pokud bude poplatníkem převodce vlastnického práva k nemovité věci, pak bude nabyvatel podle § 41 odst. 2 ZOSDNNV ručitelem.

Předmět daně

Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je úplatné nabytí vlastnictví k nemovité věci, kterými jsou podle § 2 ZOSDNNV pozemky, stavby, jednotky, inženýrské sítě, ale i právo stavby, které je NOZ považováno za nemovitou věc, jakožto i spoluvlastnické podíly k nim, nacházející se na území České republiky.

Osvobození od daně

K zásadní změně dochází v osvobození při nabytí vlastnického práva k novým stavbám a jednotkám. Osvobození nově není podmíněno podnikatelskou činností převodce, pouze musí

být podle ustanovení § 7 ZOSDNNV splněna podmínka, že se jedná o nemovité věci určené k bydlení a k jejich prvnímu nabytí vlastnictví dojde do 5 let ode dne, od kterého je lze podle stavebního zákona užívat. Zrušeno je dlouhá léta diskutované osvobození vkladů nemovitých věcí do základního kapitálu společnosti.

Základ daně

Základem daně z nabytí nemovitých věcí je nabývací hodnota. Nově lze snížit hodnotu o uznatelný výdaj, kterým jsou náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku určujícího zjištěnou cenu.

Nabývací hodnotou může být:

a) cena sjednaná, je-li vyšší než srovnávací hodnota anebo je výlučně nabývací hodnotou,
b) srovnávací daňová hodnota, je-li vyšší než sjednaná cena,
c) zjištěná cena, není-li nabývací hodnotou sjednaná cena nebo srovnávací daňová hodnota anebo je výlučně nabývací hodnotou,
d) zvláštní cena, lze-li určit, je výlučně nabývací hodnotou.

Výlučnost určité nabývací hodnoty je vždy taxativně vymezena zákonným opatřením Senátu.

V tomto zákonném opatření Senátu je nově zaveden pojem **srovnávací daňová hodnota** a **směrná hodnota**.

Srovnávací daňová hodnota je částka odpovídající 75 % směrné hodnoty nebo zjištěné ceny. Poplatník si může zvolit, v případě, že mu to zákon dovoluje, zda k určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu nebo zjištěnou cenu.

Směrná hodnota, kterou stanoví správce daně na základě údajů o převáděné nemovitosti uvedených poplatníkem v daňovém přiznání, lze použít pro daňové řízení pouze v případě, že se jedná o běžně převáděné nemovité věci (např. jednotku, rodinný dům, pozemek). Zákonné opatření Senátu taxativně uvádí, kdy směrnou hodnotu nelze použít. Pravidla pro stanovení základu daně jsou obsažena v §§ 10 až 25 ZOSDNNV.

V případě, že poplatník neposkytne údaje o nemovité věci nutné k určení směrné hodnoty, a to ani na výzvu správce daně, vyzve ho správce daně podle § 36 ZOSDNNV k předložení znaleckého posudku.

Termín pro podání přiznání a splatnost daně

Termín pro podání přiznání zůstává, stejně jako splatnost daně, beze změny. Ovšem v případě převodu nemovitých věcí evidovaných v katastru nemovitostí je ve všech případech,

bez ohledu na způsob nabytí, rozhodným okamžikem pro začátek běhu lhůty pro podání přiznání provedení vkladu vlastnického práva k nemovité věci či právu stavby.

Limit pro placení daně

Nově je v § 41 ZOSDNNV zaveden limit pro stanovení a placení daně. Pokud daň z nabytí nemovitých věcí činí méně než 200 Kč, daň se nestanoví a neplatí.

Zvláštní pravidla placení daně

Pokud poplatník využije možnosti použití směrné hodnoty pro výpočet daňové povinnosti, vypočítá si v daňovém přiznání daň z ceny sjednané, která je v tomto případě považována za zálohu na daň z nabytí nemovitých věcí a tuto zálohu ve lhůtě pro podání daňového přiznání uhradí. Správce daně na základě údajů v daňovém přiznání vypočítá směrnou hodnotu, která se použije ke stanovení srovnávací daňové hodnoty a vyměří daň.

Pokud je vyměřená daň vyšší než poplatníkem uvedená záloha, je rozdíl mezi daní a zálohou splatný do 30 dnů od doručení platebního výměru. V případě, že se vyměřená daň od zálohy neodchyluje anebo je rozdíl menší než 200 Kč, hledí se na zálohu jako na vyměřenou daň. Zvláštní pravidla placení daně upravuje ZOSDNNV v §§ 42, 43 49.

Zánik daňové povinnosti

Institut zániku daňové povinnosti upravený v § 55 ZOSDNNV nahrazuje institut prominutí daně. V případě odstoupení od smlouvy, neplatnosti smlouvy, splnění rozvazovací podmínky u zajišťovacích převodů práva, daňová povinnost zaniká, pokud vlastnické právo přejde zpět na původního vlastníka a poplatník tuto skutečnost uplatní v řádném nebo dodatečném daňovém přiznání bez ohledu na to, zda již uplynula lhůta pro stanovení daně.

Směna nemovitostí

Směnu ZOSDNNV neupravuje. Směna nemovitostí tedy již nebude žádným způsobem zvýhodňována. Dosud se při směně nemovitostí zdaňoval pouze převod té nemovitosti, ze které se vybrala vyšší daň a poplatníky byli převodci společně a nerozdílně.

Podle nové úpravy se posuzuje každý převod jako samostatný a podléhá dani z nabytí. Tato úprava vychází ze znění § 2188 NOZ, podle něhož se na směnnou smlouvu přiměřeně použijí ustanovení o kupní smlouvě s tím, že se každá ze stran považuje ohledně věci, kterou směnou dává, za stranu prodávající, a ohledně věci, kterou přijímá, za stranu kupující.

Solidární daňová povinnost

Nově pohlíží ZOSDNNV na poplatníky, pokud budou nabývat nemovitost do společného jmění manželů nebo prodávat ze společného jmění manželů.

Dosud byl každý z manželů, přestože předmětem převodu byla nemovitost ve společném jmění manželů, pro účely daně z převodu nemovitostí, samostatným poplatníkem a jejich podíly se považovaly za stejné. Podle § 30 ZOSDNNV jsou však povinni daňovou povinnost plnit společně a nerozdílně a správce daně může požadovat úhradu daně po kterémkoliv z nich, protože v případě společného jmění manželů jsou oba manželé vlastníky celé věci.

Shrnutí změn

Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí bylo přijato v důsledku rekodifikace soukromého práva. Dalším a bezesporu důležitým faktorem bylo také zefektivnění výběru daně a snížení administrativní náročnosti, jak ze strany správce daně, tak ze strany poplatníka.

Zefektivnění výběru daně by měl přinést fakt, přestože poplatníkem při nabytí nemovité věci koupí nebo směnou bude, oproti původnímu návrhu, převodce, že se mohou převodce s nabyvatelem ve smlouvě dohodnout, že povinnost platit daň na sebe převezme nabyvatel. Pokud bude poplatníkem převodce, zůstává institut ručitele zachován. Pokud bude poplatníkem nabyvatel a svou povinnost zaplatit daň by nesplnil, může správce daně přejít k exekuci jím nabytého majetku. Tím samozřejmě dochází ke snížení administrativní náročnosti ze strany správce daně, protože nemusí, po vyčerpání všech zákonných možností a povinností, vyzývat k plnění povinnosti ručitele.

Další zefektivnění výběru daně by mělo přinést zrušení osvobození vkladu nemovitosti do základního kapitálu společnosti, kdy podnikatelské subjekty hojně tuto možnost převodu nemovitostí, především nezanedbatelné hodnoty, využívaly.

Snížení administrativní náročnosti ze strany poplatníků by měla přinést možnost volby (ve vymezených případech) mezi stanovením srovnávací daňové hodnoty pomocí znaleckého posudku nebo směrné hodnoty a tím tedy zproštění povinnosti dokládat znalecký posudek. V případě zákonné povinnosti podat znalecký posudek si může poplatník nově uplatnit náklady na vypracování tohoto posudku jako daňový výdaj. Další úlevou pro poplatníky je, že v případě daňové povinnosti nižší než 200 Kč nemusí tuto daň hradit. Podle ZDDPN byl limit 100 Kč.

Zároveň tím, že srovnávací daňová hodnota, která může být základem daně anebo se pro stanovení základu daně porovnává s cenou sjednanou, bude činit 75 % z ceny zjištěné nebo směrné hodnoty, dojde v některých případech k poklesu vyměřované daně. A nejen to. Tento

způsob stanovení základu daně přinese hlavně vyšší požadavky na odbornost správců daně v oblasti oceňování a vyšší časovou náročnost při zpracování podkladů. Otázkou také je, zda poplatníci budou schopni správně uvádět v daňovém přiznání zákonem stanovené klíčové znaky pro výpočet směrné hodnoty nemovité věci.

Důležitá je také změna při zdanění nemovitostí nabývaných do společného jmění manželů. Manželé nyní budou poplatníky společně a nerozdílně, tak jak to odpovídá charakteru společného jmění manželů, tedy, že oba manželé jsou vlastníky celé věci.

Nově předmětem daně nebude nabytí nemovité věci v souvislosti s přeměnou společnosti (např. fúze), což sníží administrativní zatížení jak poplatníků, tak správce daně, protože dosud byla povinnost podat daňové přiznání i přesto, že byl převod nebo přechod nemovitosti zcela osvobozen.

Zda tato právní úprava opravdu zefektivní výběr daní a sníží administrativní náročnost pro poplatníky i pro správce daně, se projeví v následujících měsících a letech. Předmětem ZOSDNNV je totiž nabytí nemovitých věcí, k němuž došlo po 1. lednu 2014 a první lhůta pro podání daňového přiznání v tomto případě uplyne až 30. dubna 2014.

5 Shrnutí teoretické části

Definice finanční gramotnosti, mimo jiné, říká, že finančně gramotný občan se orientuje v problematice peněz a cen a je schopen odpovědně spravovat osobní rozpočet, včetně správy finančních aktivit a finančních závazků. (MFČR, 2010) Mezi finanční závazky je nutné zahrnout i povinnost platit daně. S povinností platit daně je také vždy spojena i povinnost podat daňové přiznání.

Daňové přiznání je povinen podat každý daňový subjekt, kterému to zákon ukládá, ve lhůtách stanovených zákonem platným a účinným ke dni vzniku daňové povinnosti.

Zdanění úplatných převodů nemovitostí uskutečněných do 31. prosince 2013 je upraveno ZDDPN a zdanění úplatných převodů nemovitých věcí uskutečněných po 1. lednu 2014 se řídí ZOSDNNV. Práva a povinnosti poplatníků v daňovém řízení upravuje DŘ.

Úprava zdanění úplatných převodů nemovitostí došla v posledních letech častých a zásadních změn. K posledním změnám došlo především v souvislosti s přijetím NOZ a souvisejících předpisů. V důsledku těchto změn došlo k situaci pro poplatníka ne zcela přehledné. Ačkoli k 31. prosinci 2013 je ZDDPN zrušen, bude se v případech, kdy došlo k převodu vlastnictví k nemovitostem nejpozději k tomuto datu, postupovat i nadále podle tohoto zákona, což upravuje § 57 ZOSDNNV (přechodná ustanovení). Podle DŘ je lhůta pro stanovení daně tři roky a může být z různých důvodů prodloužena, stavěna, anebo může běžet znovu od počátku, a to až deset let od jejího počátku. To znamená, že se ještě dalších deset let s touto daní můžeme a budeme setkávat. Od 1. ledna 2014 se zdaňují úplatné převody vlastnictví, byť daní z nabytí nemovitých věcí, v poněkud odlišném režimu.

Daňový systém je pro běžného občana složitý a je pochopitelné, že ne všichni lidé jsou schopni se správně orientovat v daňových zákonech a povinnostech z nich vyplývajících a každá další změna tuto situaci jen zhoršuje.

Převody nemovitostí se v posledních letech uskutečňují prostřednictvím realitních a advokátních kanceláří. Jejich služeb je využíváno nejen jako zprostředkovatele obchodu, ale mnohdy také z důvodu zajištění povinností souvisejících s převodem vlastnictví k nemovitosti. K těm patří, mimo zápisu vkladu do katastru nemovitostí, právě povinnost podat přiznání k dani z převodu nemovitostí a tuto daň, v termínu pro podání daňového přiznání, také zaplatit. Lidé se tak spoléhají, že zprostředkovatel splní všechny jejich povinnosti vůči státu, ve kterých se nejsou schopni sami orientovat.

Ale ne vždy tomu tak je a přesto, že poplatník zplnomocnil k daňovému řízení v uvedené věci jinou osobu, je on tím, kdo nesplnil svou povinnost a je následně sankcionován. Podle

§ 241 DŘ je totiž daňová povinnost nepřenosná, veškerá ujednání, která určují poplatníka jinak než zákon, jsou neúčinná a zodpovědný za splnění zákonných povinností je vždy poplatník.

Někdy si poplatníci neplní své povinnosti vyplývající z prodeje nemovitosti záměrně a vědomě. Domnívají se, že správce daně nemá potřebné informace a nezjistí, že daňové přiznání nepodali a daň neuhradili. Podle § 21 odst. 7 ZDDPN však mají katastrální úřady vůči správci daně, jde-li o zápisy vlastnických práv do katastru nemovitostí, oznamovací povinnost.

Přesto, že platí právní zásada *„neznalost zákona neomlouvá“,* není podle mého názoru možné a ani nutné, aby lidé znali všechny daňové zákony. Důležité ovšem je, mít alespoň obecný přehled o tom, jaké daně existují, že je potřeba je platit a v případě neplnění povinností hrozí i sankce.

Je tedy důležité nepodcenit situaci a v případě potřeby využít služeb odborníků zabývajících se touto problematikou nebo si umět potřebné informace zjistit. Veškeré důležité informace, včetně tiskopisů daňových přiznání, jsou dostupné na internetových stránkách Finanční správy ČR, a to na www.financnisprava.cz. Informace je také možné získat přímo na územních pracovištích finančních úřadů.

O skutečnosti, jak poplatníci plní daňové povinnosti a jak postupují při jejich plnění, bude více pojednávat praktická část.

II. Praktická část

6 Praktická část

Praktická část této práce je zaměřena na finanční gramotnost obyvatelstva, a to konkrétně na zjištění povědomí obyvatelstva v problematice daně z převodu nemovitostí. S touto daní se může setkat každý z nás, protože se jedná o zdanění všech úplatných převodů nebo přechodů vlastnictví k nemovitostem nacházejících se na území České republiky. Lidé, kteří se s touto daní setkají, se mnohdy potýkají s nedostatečnými informacemi o svých povinnostech vyplývajících z těchto převodů nemovitostí.

6.1 Cíl výzkumného šetření a použitá metoda

Hlavním cílem šetření je zjistit, jak poplatníci postupují, příp. jak by postupovali potencionální poplatníci, při plnění daňových povinností a jakým způsobem získávají potřebné informace a z toho vyvodit úroveň finanční gramotnosti obyvatelstva v oblasti daně z převodu nemovitostí. Dílčím cílem bylo zjistit názor respondentů, zda je nutné zvýšit povědomí obyvatelstva o této dani, případně zda by se měli v této oblasti vzdělávat studenti již na středních školách.

Pro provedení samotného šetření je nutné si stanovit výzkumné metody, kterými budeme získávat data potřebná k vyhodnocení výzkumného problému. Protože se jedná o výzkum, ve kterém je zkoumanou skupinou obyvatelstvo, což je velice rozsáhlý soubor a je nutné zkoumat větší počet respondentů, byla výzkumnou metodou pro výzkumné šetření stanovena statistická kvantitativní metoda sběru dat formou dotazníkového šetření, a to z důvodu časové nenáročnosti a snadné proveditelnosti. Jedná se o nejčastěji používanou výzkumnou metodu. Podle Gavory (2010) má každý dobře zkonstruovaný dotazník jasně stanovený cíl a to je základní podmínka racionálně plánovaného výzkumu.

Dotazník obsahuje uzavřené otázky, některé s dichotomickou nabídkou, a polouzavřené otázky převážně s jednoduchým výběrem odpovědi z možných variant a zároveň s možností uvést jinou odpověď, než je nabízena.

Dotazník byl sestaven na základě stanoveného výzkumného problému a na něj navazujících výzkumných otázek týkajících se cíle této práce. Pomocí otázek v dotazníku bylo zjišťováno, zda se respondenti s daní z převodu nemovitostí již někdy v minulosti setkali či nikoliv, zda znali svoje povinnosti a řádně je splnili, případně věděli, kde potřebné informace získat apod. Vzorový dotazník je uveden v příloze č. 1.

Šetření, na které je empirická část zaměřena, spočívá ve vyhodnocení informací získaných od občanů olomouckého regionu pomocí uvedeného dotazníkového šetření formou

analýzy odpovědí a to i se zřetelem na pohlaví, věk, vzdělání a také velikost obce, ve které bydlí.

6.2 Charakteristika souboru

Jak uvádí Chráska (2007), podobně jako v běžném životě, ani v pedagogickém výzkumu není zpravidla myslitelné, abychom prozkoumali všechny jedince, kteří nás zajímají. Je důležité, aby vlastnosti vybraného vzorku byly pokud možno stejné jako vlastnosti celé skupiny, kterou zkoumáme a aby vzorek byl co možná nejvíce reprezentativní. Všichni lidé, kteří nás ve výzkumu zajímají, tvoří základní soubor. Základním souborem tohoto výzkumného šetření jsou obyvatelé olomouckého regionu starší osmnácti let. Výběrovým souborem je vzorek 127 respondentů žijících v tomto regionu. Soubor zkoumaných osob, jež vyplnily dotazník, je souborem náhodným a je tvořen z 65 % muži a z 35 % ženami.

6.3 Realizace výzkumného šetření

Dotazníkové šetření probíhalo v období měsíců srpna a září roku 2013 v olomouckém regionu. Dotazníky byly respondentům předány osobně nebo zaslány elektronicky prostřednictvím e-mailu. Respondenti byli také seznámeni s účelem dotazníku, se způsobem jeho vyplnění a se zaručením anonymity. Součástí dotazníku bylo i poděkování za ochotu a čas strávený vyplňováním.

Výběrovým souborem, a tedy respondenty uvedeného šetření, byl náhodný soubor obyvatel olomouckého regionu. Vzhledem k tomuto faktu, dotazník vyplnili pouze ti respondenti, kteří o to projevili zájem a je tedy možno konstatovat, že návratnost dotazníků byla 100 %.

Data získaná tímto dotazníkovým šetřením byla zpracována pomocí procentního vyjádření, pro přehlednost upravena do grafů a následně slovně vyhodnocena.

6.4 Stanovení výzkumného problému

Podle Chrásky (2007) je před stanovením výzkumného problému nutné nejprve provést předběžnou teoretickou analýzu, která spočívá v získání co největšího množství informací z oblasti, která je předmětem našeho zkoumání. Hlavním zdrojem informací vztahujících se k danému tématu, jsou vlastní poznatky a zkušenosti vyplývající z mé dlouholeté profesní praxe. Právě z těchto poznatků vzešel tento výzkumný problém:

Je finanční gramotnost obyvatelstva v oblasti daně z převodu nemovitostí na dostatečné úrovni?

Na tento výzkumný problém navazují tyto výzkumné otázky:

Otázka č. 1

Kde poplatníci, případně potencionální poplatníci, nejčastěji získávají potřebné informace týkající se daně z převodu nemovitostí?

Pomocí otázek č. 6 a 7 dotazníkového šetření se zjišťuje, zda byli informovaní a kde tyto informace získali ti, co již někdy poplatníky daně z převodu nemovitostí byli a pomocí otázek č. 13 a 14 se zjišťuje informovanost občanů, kteří se s touto daní ještě nesetkali. Otázkami č. 9 a 10 se zjišťuje, zda poplatníci jednají se správcem daně sami nebo prostřednictvím zmocněnce a zda jim jsou správcem daně sdělovány úplné, přesné, jasné a dostatečné informace.

Otázka č. 2

Plní poplatníci povinnosti související s daní z převodu nemovitostí řádně a včas a bývají v případě nesplnění povinností často sankcionováni?

Tato skutečnost a mínění poplatníků o adekvátnosti sankce je zjišťována pomocí otázek č. 8, 11 a 12 dotazníkového šetření.

Otázka č. 3

Je nutné zvýšit povědomí obyvatelstva, případně začít vzdělávat již studenty na středních školách, v oblasti daně z převodu nemovitostí?

Otázky č. 15 a 16 dotazníkového šetření zkoumají mínění respondentů v souvislosti se zvýšením povědomí obyvatelstva, případně, zda začít se vzděláváním již u středoškolských studentů.

6.5 Interpretace výsledků výzkumného šetření

Obsahem této kapitoly bude vyhodnocení dotazníkového šetření formou analýzy se zřetelem na demografické znaky výzkumného souboru.

6.5.1 Demografická analýza výzkumného souboru

Respondenty výzkumného šetření jsou obyvatelé olomouckého regionu. Výzkumný soubor tvoří 127 respondentů, z nichž je 82 mužů a 45 žen. Dalším demografickým znakem je věk, výše dosaženého vzdělání a velikost obce, ve které žijí. Uvedené demografické znaky byly získány pomocí otázek č. 1 až 4. Jedná se o rozřazovací otázky, které v tomto výzkumném šetření slouží k základnímu rozdělení podle daných kritérií a jsou dále využity k vyhodnocení a dílčím závěrům jednotlivých výzkumných otázek. (Příloha č. 2)

6.5.2 Výsledky výzkumného šetření

V této kapitole budou vyhodnoceny odpovědi na jednotlivé otázky dotazníku č. 5 až 16. Odpovědi respondentů budou znázorněny graficky a slovně vyhodnoceny.

Otázka č. 5

Byl(a) jste již někdy poplatníkem daně z převodu nemovitostí?

Touto otázkou bylo zjišťováno, zda již někdy byli respondenti poplatníky daně z převodu nemovitostí. Jednalo se o jednoduchou otázku s odpovědí ANO/NE.

Z uvedených odpovědí vyplývá, že poplatníkem daně z převodu nemovitostí již někdy v minulosti bylo 47 respondentů, což je 37 % z celkového počtu 127 dotazovaných respondentů.

Podle odpovědi na tuto otázku byl ovlivněn další postup při vyplňování dotazníku. Při odpovědi ANO respondenti odpovídali na otázky č. 6 až 12. V případě odpovědi NE odpovídali respondenti pouze na otázky č. 13 a 14. Otázka č. 15 a 16 byla společná pro všechny respondenty.

Otázky, na které odpovídali pouze respondenti, kteří již byli poplatníky daně z převodu nemovitostí.

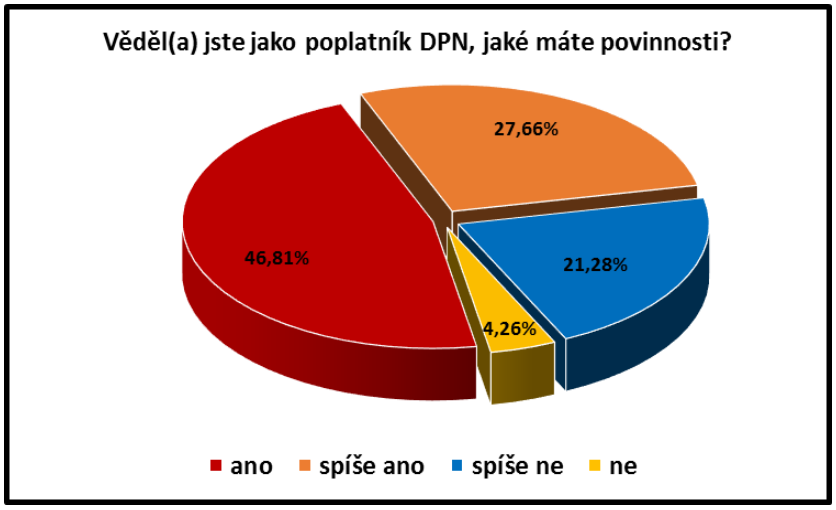
Otázka č. 6 a 7

Věděl(a) jste, jako poplatník daně z převodu nemovitostí, jaké máte povinnosti?

Kde jste tyto informace získal(a)?

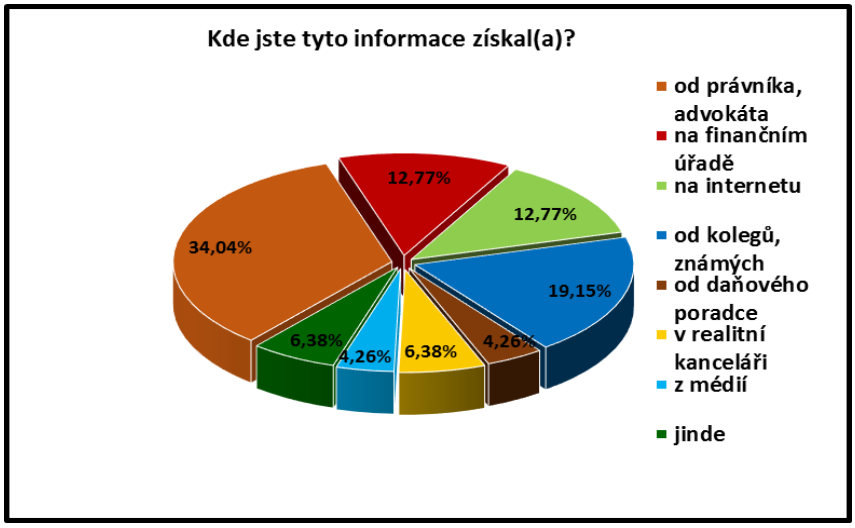
Odpovědí na otázku č. 6 měli respondenti vyjádřit míru znalostí a vědomostí spojených s povinností poplatníka daně z převodu nemovitostí a otázkou č. 7 bylo zároveň zjišťováno, kde potřebné informace oslovení respondenti, v tomto případě poplatníci daně z převodu

nemovitostí, získali. Na výběr měli několik možností, a pokud jim žádná nevyhovovala, mohli uvést vlastní.



Graf č. 1: Věděl(a) jste jako poplatník DPN, jaké máte povinnosti?
Zdroj: vlastní zpracování

Výsledkem zjištění bylo, že většina respondentů o své povinnosti věděla, nebo o nějaké povinnosti měla alespoň tušení. Úplnou či částečnou neznalost a nevědomost o povinnostech uvedlo pouze 12 dotazovaných, což je z počtu respondentů, kteří již byli poplatníky daně z převodu nemovitostí, 25,54 %. Neznalost a nevědomost uvedlo 32,26 % dotazovaných mužů a 12,5 % dotazovaných žen. Dosažené vzdělání nebo velikost obce, ve které žijí, nemají s touto skutečností žádnou souvislost.



Graf č. 2: Kde jste tyto informace získal(a)?
Zdroj: vlastní zpracování

Z uvedeného grafu je zřejmé, že nejvíce informací týkajících se plnění povinností souvisejících s daní z převodu nemovitostí získali poplatníci od právníků a advokátů. Důvod je zřejmý. Právníci při sepisování kupních smluv upozorní a ve většině případů i uvedou ve smlouvě povinnosti poplatníků vůči správci daně. Výjimkou nejsou ani právní kanceláře, které potom poplatníky v daňovém řízení zastupují a splnění povinností tak zajistí. Velká část respondentů také uvedla, že informace získala od kolegů a známých. Dalším zdrojem informací byl také finanční úřad a internet.

Otázka č. 8

Splnil(a) jste tyto povinnosti řádně a včas? (podání daňového přiznání, zaplacení daně)

Na tuto otázku odpovídali respondenti v souvislosti s plněním povinností při podání daňového přiznání a placením daně. Bylo zjišťováno, zda poplatníci splnili uvedené povinnosti řádně a včas. Odpověď zněla pouze ANO/NE.

Z odpovědí je zřejmé, že převážná většina respondentů, kteří již byli poplatníky daně z převodu nemovitostí, své povinnosti řádně a včas splnila. Pouze 1 respondent svou povinnost nesplnil.

S touto otázkou a odpovědí úzce souvisí otázka č. 11 a 12. Na tyto otázky odpovídali pouze respondenti, kteří uvedli odpověď NE.

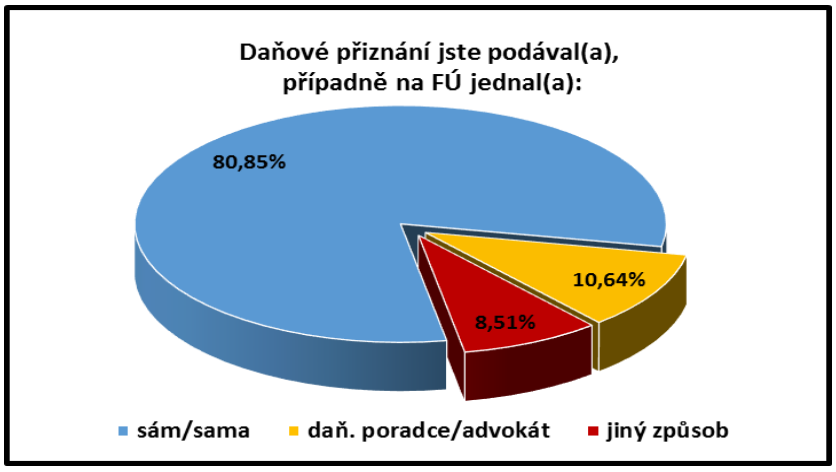
Otázka č. 9 a 10

Daňové přiznání jste podával(a), případně jste na finančním úřadě jednal(a):

Zde respondenti odpovídali, zda daňové přiznání podali, případně na finančním úřadě jednali sami, prostřednictvím zmocněnce, realitní kanceláře anebo mohli uvést jiný způsob. S touto otázkou bezprostředně souvisí otázka:

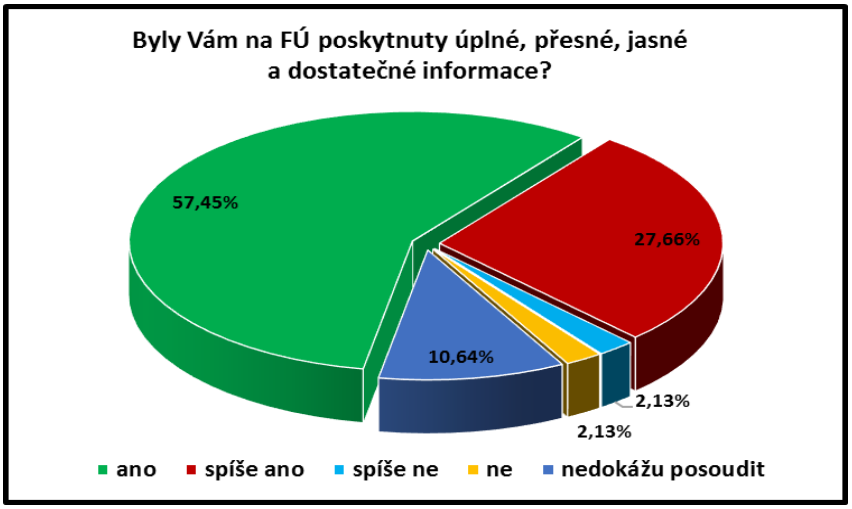
V případě, že jste jednal(a) na finančním úřadě, byly Vám poskytnuty úplné, přesné, jasné a dostatečné informace?

Odpovědí na tuto otázku mohli respondenti vyjádřit spokojenost s kvalitou získaných informací, ale také mohli vyjádřit neschopnost posouzení získaných informací. Její využití se nabízí hlavně z toho důvodu, že finanční úřady obecně nemají mezi obyvatelstvem dobrou pověst.



Graf č. 3: Způsob podání daňového přiznání a jednání na FÚ
Zdroj: vlastní zpracování

Z odpovědí vyplývá, že většina respondentů podávala přiznání sama, 5 respondentů využilo služeb právníka či daňového poradce a za 4 respondenty podali přiznání rodinní příslušníci. Je tedy zřejmé, že i přes složitost daní, formulářů daňových přiznání a velké množství dat ovlivňujících daňovou povinnost, jsou poplatníci schopni si s tímto problémem poradit sami.



Graf č. 4: Poskytnutí informací na FÚ
Zdroj: vlastní zpracování

Většina oslovených respondentů projevila spokojenost s úrovní informací získaných na finančním úřadě, a to 57,45 % odpovědí ANO a 27,66 % odpovědí SPÍŠE ANO, 10,64 % respondentů nedokázalo tuto skutečnost posoudit. Tento výsledek je překvapující právě proto, a jak jsem již uvedla, že finanční úřady nemají ve vztahu k poplatníkům dobrou pověst. Toto zjištění potvrzuje pravý opak. Vysvětluji si to tím, že lidé mají obvykle negativní mínění

o veřejné správě, o úřednících a o finančních úřadech obecně aniž by mnohdy tyto zkušenosti vůbec měli.

Otázky, na které odpovídali pouze respondenti, kteří již byli poplatníky daně z převodu nemovitostí a své povinnosti řádně a včas nesplnili.

Otázka č. 11 a 12

Když jste povinnosti nesplnil(a) řádně a včas, byl(a) jste sankcionován(a)? (penále, úrok z prodlení, zvýšení daně, pokuta)

Za pozdní podání, případně nepodání daňového přiznání, vyměří správce daně v souladu s ustanovením § 250 DŘ pokutu a za pozdní úhradu daně je správcem daně stanoven podle § 252 DŘ úrok z prodlení. Zvýšení daně a penále byly sankce za pozdní podání daňového přiznání a za pozdní úhradu daně podle ZSDP účinného do 31. 12. 2010.

Na uvedenou otázku respondenti odpovídali ANO v případě, že jim byla uložena některá z výše uvedených sankcí. V opačném případě byla odpověď NE.

S tím také souvisí následující otázka:

Domníváte se, že byla sankce, uplatněná vůči Vám, adekvátní?

Výše sankcí a způsob jejich uplatňování se mění podle účinnosti zákonů, kterými jsou ukládány. Tato otázka zjišťovala mínění sankcionovaných respondentů o adekvátnosti uložených sankcí. V případě, že adekvátnost nedokázali posoudit, měli i tuto možnost odpovědi.

Vzhledem k tomu, že svou povinnost nesplnil pouze 1 respondent, tak i na tuto otázku pouze 1 odpovídal. Ovšem je překvapující, že ani tento respondent nebyl sankcionován. Proto otázka *„Domníváte se, že byla sankce, uplatněná vůči Vám, adekvátní?“* zůstala nezodpovězena.

Otázky, na které odpovídali pouze respondenti, kteří dosud nebyli poplatníky daně z převodu nemovitostí.

Otázka č. 13 a 14

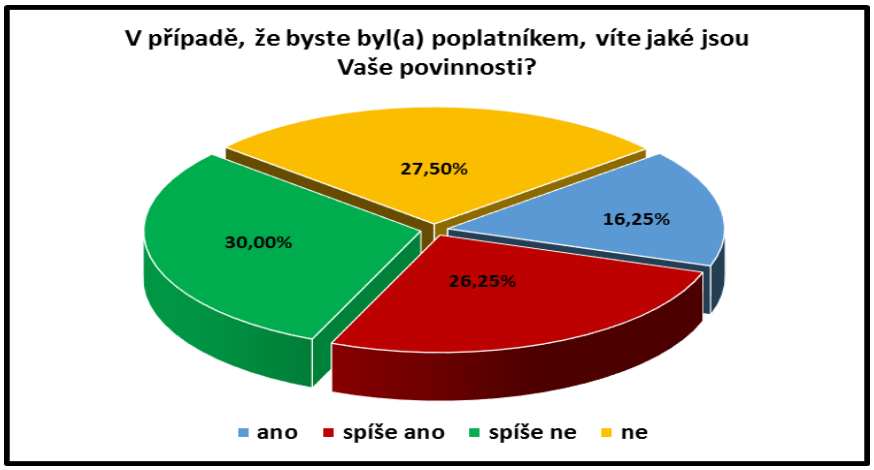
V případě, že byste byl(a) poplatníkem daně z převodu nemovitostí, víte, jaké jsou Vaše povinnosti (např. kdy a jak podat daňové přiznání a zaplatit daň)?

Odpovědí na tuto otázku respondenti vyjadřovali míru informovanosti o povinnostech souvisejících s podáním daňového přiznání a se způsobem placení daně z převodu nemovitostí.

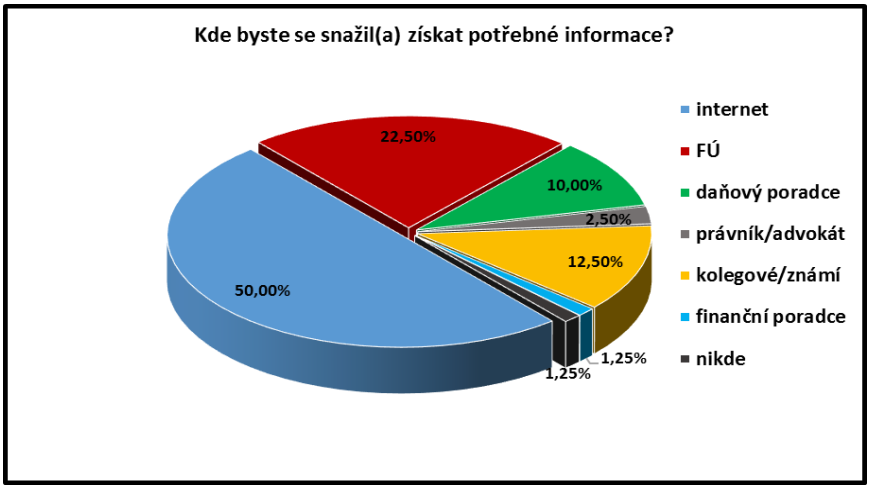
S touto otázkou souvisí i následující otázka:

Kde byste se snažil(a) potřebné informace získat?

Touto otázkou byla snaha zjistit, kde by se respondenti, potencionální poplatníci daně z převodu nemovitostí, snažili získat informace nutné k řádnému a včasnému splnění povinností. Možností je nepřeberné množství a i nabídka odpovědí byla rozmanitá. I přesto však mohli respondenti uvést jinou, vlastní odpověď.



Graf č. 5: V případě, že byste byl(a) poplatníkem, víte, jaké jsou Vaše povinnosti?
Zdroj: vlastní zpracování



Graf č. 6: Kde byste se snažil(a) získat potřebné informace?
Zdroj: vlastní zpracování

Uvedené odpovědi ukazují, že je více respondentů, a to 57,5 %, kteří o povinnostech souvisejících s daní z převodu nemovitostí neví. Ale na druhou stranu by se všichni respondenti, potencionální poplatníci, snažili potřebné informace získat. Pouze jedna respondentka uvedla, že by se informace nesnažila získat nikde, a to proto, že své povinnosti zná. Více než 88 % těch,

kteří odpověděli na otázku, zda by věděli, jaké jsou jejich povinnosti, ANO a SPÍŠE ANO, bylo ve věku do 50 let.

Respondentů, kteří dosud nebyli poplatníky daně a odpovídali tedy na tyto otázky, bylo 80, z toho 51 mužů a 29 žen. Většina z nich by informace zjišťovala na internetových stránkách, a to celých 50 %. Získání informací na internetu tak preferovalo 55 % z dotazovaných mužů a z toho 89 % se středoškolským vzděláním ukončeným maturitou a vyšším. Tento způsob získání informací by ovšem využilo pouze 41 % dotazovaných žen, a to všechny minimálně se středoškolským vzděláním s maturitou.

Další početná skupina 22,5 % respondentů by se obrátila o radu přímo na finanční úřad. Následovali by kolegové a známí, daňoví poradci a právníci.

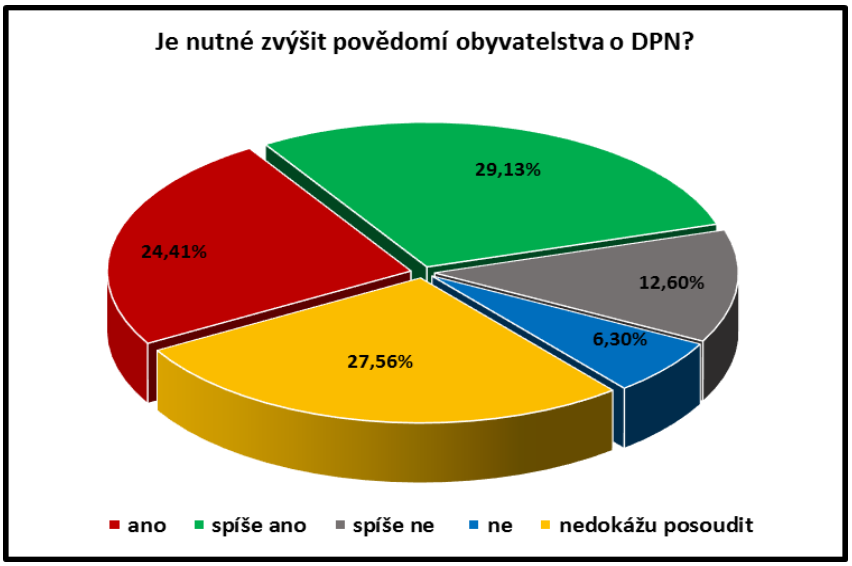
Otázky společné pro všechny respondenty.

Otázka č. 15 a 16

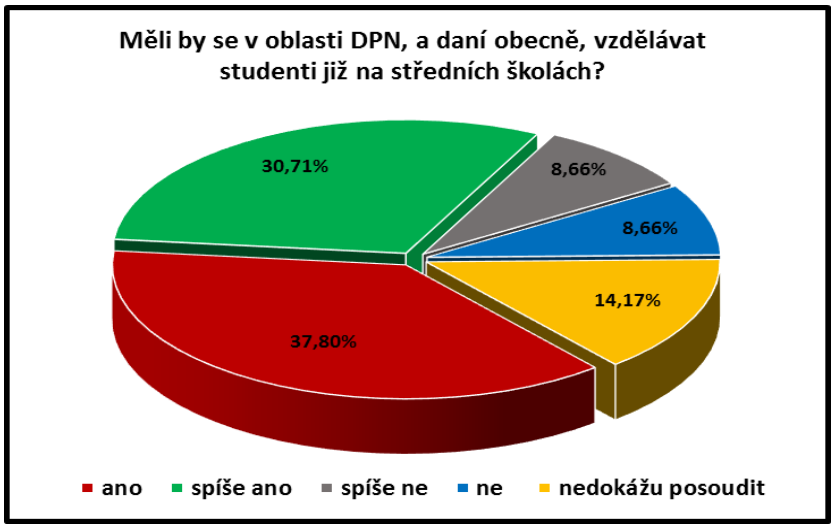
Domníváte se, že je nutné zvýšit povědomí obyvatelstva o dani z převodu nemovitostí?

Domníváte se, že by se měli v oblasti daně z převodu nemovitostí, a dani obecně, vzdělávat studenti již na středních školách?

Odpověďmi na tyto otázky mohli respondenti vyjádřit svůj názor na případnou potřebu zvýšení povědomí obyvatelstva a potřeby vzdělávání studentů v této oblasti již na středních školách. Stejně tak ovšem mohli vyjádřit svoji nekompetentnost k posouzení tohoto problému.

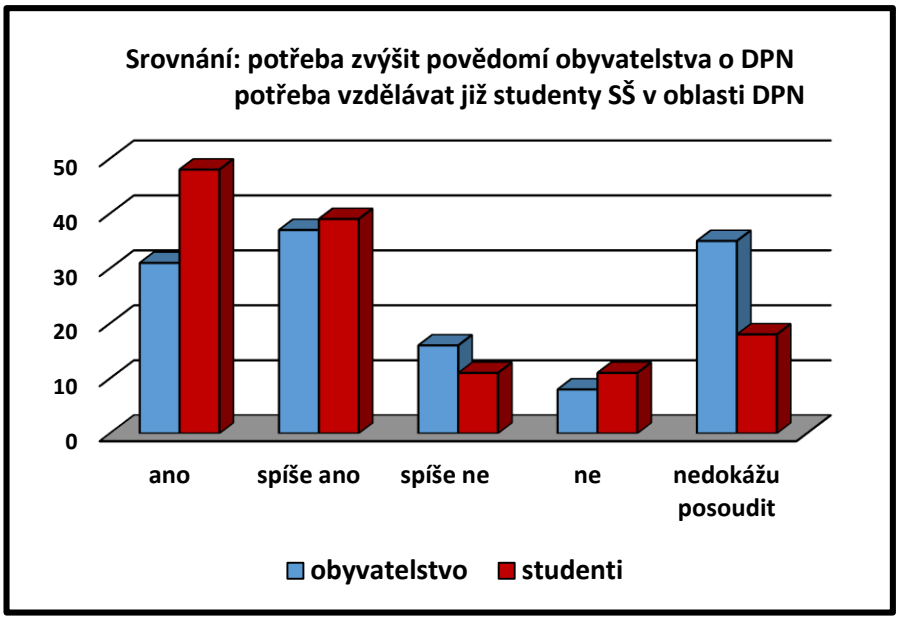


Graf č. 7: Je nutné zvýšit povědomí obyvatelstva o DPN?
Zdroj: vlastní zpracování



Graf č. 8: Měli by se v oblasti DPN, a daní obecně, vzdělávat studenti již na středních školách?
Zdroj: vlastní zpracování

Na otázku týkající se zvýšení povědomí obyvatelstva vyjádřilo svůj názor odpovědí ANO a SPÍŠE ANO 53,54 % respondentů. Ovšem ve vztahu ke vzdělávání studentů v oblasti daní uvedlo tyto odpovědi již 68,51 % respondentů. Z toho jednoznačně vyplývá, že respondenti vidí potřebu zvyšování finanční gramotnosti zejména u mladých lidí, studentů. Důvodem je fakt, že v dnešní době jsou daně běžnou součástí našeho života a není možné se tvářit, že se nás to netýká. Týkají se každého a hlavně bez ohledu na to, zda někdo podniká nebo ne.



Graf č. 9: Srovnání názorů na zvýšení povědomí obyvatelstva a potřeby vzdělávat již studenty na SŠ
Zdroj: vlastní zpracování

Jednoznačně se k tomuto problému staví ženy. Pro zvýšení povědomí obyvatelstva se jich vyjádřilo více než 75 %, opačný názor projevila pouze 4 % žen. V otázce potřeby vzdělávání studentů v oblasti daní již na středních školách je postoj žen ještě přesvědčivější. Kladný postoj vyjádřilo 91 % žen a pouze 2 % žen nevidí potřebu vzdělávání v této oblasti.

Muži tento problém hodnotí odlišně. Pro zvýšení povědomí obyvatelstva se jich vyjádřilo pouze necelých 43 %, negativní názor ale mělo téměř 27 % mužů. Pro potřebu vzdělávání studentů na středních školách se sice kladně vyjádřilo již 56 %, opačný názor ovšem mělo téměř 26 % mužů.

Pro zvýšení povědomí obyvatelstva a pro potřebu vzdělávání studentů na středních školách v oblasti daní se vyjádřili především respondenti, kteří už poplatníky daně z převodu nemovitostí někdy byli. Ovšem nejednalo se o zásadní názorový rozpor mezi poplatníky a potencionálními poplatníky.

6.6 Shrnutí výsledků výzkumného šetření a diskuse

V této kapitole jsou shrnuty výsledky výzkumného šetření otázek stanovených v podkapitole 6.4 a je zde také provedena komparace výsledků šetření s daty získanými z databáze finančního úřadu.

Otázka č. 1

Kde poplatníci, případně potencionální poplatníci, nejčastěji získávají potřebné informace týkající se daně z převodu nemovitostí?

Poplatníci ani potencionální poplatníci nemají problém se získáváním potřebných informací. V dnešní době většina z nich upřednostňuje **získávání informací prostřednictvím internetu.** Nezanedbatelná je ovšem i skutečnost, že poplatníci měli nejvíce informací **od právníků** a velká část respondentů by se také obrátila přímo na **finanční úřad**. Mnohdy také respondenti získali potřebné informace od svých kolegů a známých, případně by se na ně o radu obrátili. Ze získaných informací tedy lze usoudit, že finanční gramotnost v této oblasti je na dostatečné úrovni, ale i přesto respondenti znalost daní v dnešní době nepodceňují a jak je uvedeno u otázky č. 3, vidí nutnost ve zvyšování povědomí jak v oblasti daně z převodu nemovitostí, tak v oblasti daní vůbec.

Otázka č. 2

Plní poplatníci povinnosti související s daní z převodu nemovitostí řádně a včas a bývají v případě nesplnění povinností často sankcionováni?

Poplatníci plní své povinnosti související s daní z převodu nemovitostí **řádně a včas.** Toto konstatování je nesporné, protože pouze jeden respondent uvedl, že svou povinnost řádně a včas nesplnil a i přesto nebyl sankcionován. Důvodem mohlo být to, že výše sankce nedosahovala zákonného limitu, případně splnil své povinnosti v liberační lhůtě.

Otázka č. 3

Je nutné zvýšit povědomí obyvatelstva, případně začít vzdělávat již studenty na středních školách, v oblasti daně z převodu nemovitostí?

Ano, povědomí obyvatelstva o dani z převodu nemovitostí **je potřeba zvýšit** a **studenti by se měli vzdělávat** v oblasti daně z převodu nemovitostí, a daní obecně, **již na středních školách.** Toto je závěr výsledků výzkumného šetření k uvedené otázce, a to i přes to, že poplatníci si, podle výsledků šetření, plní své povinnosti řádně a včas. Dnešní doba totiž vyžaduje znalosti a povědomí obyvatelstva v mnoha oblastech a sférách týkajících se každodenního života. Není tedy možné opomíjet ani daň z převodu nemovitostí, přestože její podíl na celkovém výnosu daní není velký.

Z dostupných zdrojů a literatury je zřejmé, že na tuto oblast finanční gramotnosti nebylo provedeno žádné výzkumné šetření. Většina provedených výzkumů byla zaměřena hlavně na znalost v souvislosti s finančními produkty v oblasti peněžnictví a pojišťovnictví.

Výsledkem výzkumného šetření na téma finanční gramotnost obyvatelstva v oblasti daně z převodu nemovitostí, provedeného v olomouckém regionu, je tedy fakt, že drtivá většina oslovených respondentů nemá a neměla problém s plněním svých povinností vůči správci daně souvisejících s uvedenou daní. Respondenti, kteří dosud poplatníky daně z převodu nemovitostí nebyli, si většinou jsou vědomi určité povinnosti a potřebné informace by si dokázali opatřit.

Vzhledem k tomuto výsledku výzkumného šetření je tedy, podle mého názoru, nutné udělat srovnání s faktickými údaji zjištěnými z evidence finančního úřadu. Na základě statistické analýzy dat získaných pomocí automatizovaného daňového informačního systému lze konstatovat, že ve skutečnosti není daňové řízení ze strany poplatníků tak bezproblémové, jak se díky výzkumnému šetření jeví.

Pro toto srovnání byla využita data z databáze automatizovaného daňového systému Územních pracovišť Finančního úřadu pro Olomoucký kraj v Olomouci, Litovli a Šternberku, jejichž místní působnost můžeme označit jako olomoucký region.

Přiznání k dani z převodu nemovitostí a pokuty za pozdní podání či nepodání DAP								
Územní pracoviště Finančního úřadu pro Olomoucký kraj	**Olomouc**		**Litovel**		**Šternberk**		**celkem**	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012
všechna DAP vč. DAP z moci úřední	4411	5134	644	851	1174	1427	6229	7412
nepodaná DAP	105	92	23	6	35	22	163	120
nepodaná DAP v %	**2,38**	**1,79**	**3,57**	**0,71**	**2,98**	**1,54**	**2,62**	**1,62**
pozdě podaná DAP	673	641	82	96	118	147	873	884
pozdě podaná DAP v %	**15,26**	**12,49**	**12,73**	**11,28**	**10,05**	**10,30**	**14,02**	**11,93**
počet pokut (za pozdní podání i nepodání DAP)	778	733	105	102	153	169	1036	1004
počet pokut v %	**17,64**	**14,28**	**16,30**	**11,99**	**13,03**	**11,84**	**16,63**	**13,55**
• ve výši 500 Kč	210	505	29	79	116	138	355	722
• od 501 do 2 000 Kč	527	179	71	22	29	26	627	227
• vyšší než 2 000 Kč	41	49	5	1	8	5	54	55
nejvyšší vyměřená pokuta v daném období v Kč	25 538	9 588	5 887	2 502	11 225	14 108	XXX	XXX

Tabulka č. 1 Přiznání k dani z převodu nemovitostí a pokuty za pozdní podání či nepodání DAP
Zdroj: vlastní zpracování dat z automatizovaného daňového systému FÚ

Databáze obsahuje, mimo jiné, data vedených daňových řízení ve věci daně z převodu nemovitostí souvisejících s úplatnými převody vlastnictví nemovitostí nacházejících se v místě působnosti daných územních pracovišť finančního úřadu.

Z uvedených dat vyplývá, že v olomouckém regionu v roce 2011 podalo pozdě přiznání k dani z převodu nemovitostí 14 % poplatníků a 2,6 % poplatníků daňové přiznání nepodalo vůbec. V roce 2012 se počet poplatníků, kteří si své povinnosti nesplnili řádně a včas, nepatrně snížil. Důvodem může být to, že tato sankce byla zavedena s účinností DŘ od 1. ledna 2011 a postupem času se dostala do povědomí poplatníků a jejich přístup k povinnostem tak doznal

zlepšení. Vzhledem k tomu, že sankce činí až 5 % ze stanovené daně, a jak je také patrné z tabulky č. 1, může výše pokuty zásadním způsobem zatížit poplatníka. Pokud tedy srovnáme výsledky výzkumné otázky č. 2 *„Plní poplatníci povinnosti související s daní z převodu nemovitostí řádně a včas a bývají v případě nesplnění povinností často sankcionováni?“* získané pomocí výzkumného dotazníkového šetření a analýzy dat získaných přímo z databáze správce daně, musíme dojít k závěru, že skutečnost se od výsledků výzkumného šetření liší. To může být způsobeno tím, že pokud na dotazníky odpovídali respondenti, kteří jsou souborem náhodným, tak odpovídali především ti, kteří si své povinnosti plní řádně a včas a vůči správci daně nemají žádné nesplněné povinnosti.

Závěr

Vzdělávání, a to nejen v oblasti finanční gramotnosti, je celoživotním procesem. Není možné ukončit vzdělávání pouhým dokončením studia, byť vysokoškolského. Dnešní doba to nedovoluje. Člověk se vzdělává a musí vzdělávat, mnohdy i nevědomky, celý život. Všude kolem nás číhají nástrahy, ať už ve formě nabídek různých finančních produktů, dotěrné reklamy na zboží, které nepotřebujeme, ale především stále se zvyšující nároky zaměstnavatelů na znalosti a dovednosti a s tím související snaha zvýšit svoji cenu na trhu práce.

Celým naším životem nás ovšem provází také daně. Ty mohou být pro nás skryté a v ceně zboží je tedy bezstarostně zaplatíme a pak jsou tu ty, o které se musíme, třebaže mnohdy s nevolí, starat sami.

Cílem teoretické části práce bylo popsat problematiku daní, význam a vývoj daní, a to konkrétně daň z převodu nemovitostí, nově daň z nabytí nemovitých věcí. Dále vymezit způsob uplatňování sankcí ze strany správce daně v případě pozdního podání či nepodání daňového přiznání a pozdní úhrady daně. To vše v souvislosti právě s finanční gramotností. Cíle bylo dosaženo podrobným vysvětlením této problematiky, zejména povinností poplatníků daně z převodu nemovitostí souvisejících právě s podáním daňového přiznání a zaplacením daně.

V empirické části bylo mým hlavním cílem zjistit, zda finanční gramotnost obyvatelstva týkající se daně z převodu nemovitostí je na dostatečné úrovni. Dílčím cílem bylo zjistit názor respondentů, zda je nutné zvýšit povědomí obyvatelstva o této dani, případně zda by se měli v této oblasti vzdělávat studenti již na středních školách.

Výsledkem empirického šetření je skutečnost, že téměř naprostá většina respondentů, která již byla v minulosti poplatníkem daně z převodu nemovitostí, si splnila své povinnosti vůči správci daně řádně a včas, o svých povinnostech týkajících se daně z převodu nemovitostí měli dostatečné informace a potencionální poplatníci by si potřebné informace pro splnění svých povinností dokázali zjistit. Finanční gramotnost v oblasti daní je předpokladem pro řádné plnění daňových povinností. Proto lze z provedeného šetření usuzovat, že finanční gramotnost obyvatelstva v oblasti daně z převodu nemovitostí je na dostatečné úrovni. Přesto ovšem respondenti vidí nutnost ve zvyšování povědomí obyvatelstva o dani z převodu nemovitostí a především ve vzdělávání středoškolských studentů v oblasti této daně a daní obecně.

Práce nabízí zjednodušený pohled na daň vybíranou z úplatných převodů vlastnictví k nemovitostem, upozorňuje na nejdůležitější problémy a povinnosti související s daní z převodu nemovitostí a celým daňovým řízením. Seznamuje také s rekodifikací občanského práva a s dopady právě na zdaňování převodů vlastnictví. Poskytuje srovnání daně z převodu

nemovitostí a daně z nabytí nemovitých věcí a také upozorňuje na skutečnost, že v následujících letech budou daňová řízení vedena jak podle zákona o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, tak podle zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Proto tato práce může sloužit jako materiál k seznámení se s danou daňovou problematikou jak pro širokou veřejnost, pro pracovníky realitních kanceláří, tak pro studenty středních i vysokých škol. Vlastně pro všechny, kteří s touto daní běžně přicházejí do styku.

Seznam použitých zkratek

ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
DAP	daňové přiznání
DPN	daň z převodu nemovitostí
DŘ	daňový řád
NOZ	nový občanský zákoník
RPSN	roční procentní sazba nákladů
ZDDPN	zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí
ZOSDNNV	zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí
ZSDP	zákon o správě daní a poplatků

Seznam použité literatury a zdrojů

Literatura

1. ANDRLÍK, Břetislav. *Transferové daně v zemích Evropské unie*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010, 204 s. ISBN 978-80-7204-716-1.

2. BALABÁN, Zdeněk. *Slabikář finanční gramotnosti: učebnice základních 7 modulů finanční gramotnosti*. 2. aktualiz, vyd. Praha: Cofet, 2011, 416 s. ISBN 978-809-0439-610.

3. BĚLOHLÁVEK, Alexander J. *Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012, 829 s. ISBN 978-80-7380-413-8.

4. GAVORA, Peter. *Úvod do pedagogického výzkumu*. 2., rozš. české vyd. Brno: Paido, 2010, 261 s. ISBN 978-80-7315-185-0.

5. GRÚŇ, Ľubomír. *Daňové právo*. Vyd. 1. Brno: Sting, 2011, 100 s. ISBN 978-80-87482-01-8.

6. GRÚŇ, Ľubomír. *Vybrané kapitoly z histórie daní, poplatkov a cla*. 1. vyd. Olomouc: Univerzita Palackého, 2004, 202 s. ISBN 80-244-0867-8.

7. CHRÁSKA Miroslav. *Metody pedagogického výzkumu. Základy kvantitativního výzkumu*. 2007, GRADA. ISBN 978-80-247-1369-4.

8. KLÍNSKÝ, Petr, Otto MÜNCH a Danuše CHROMÁ. *Ekonomika: ekonomická a finanční gramotnost pro střední školy*. Vyd. 1. Praha: Eduko, 2010, 179 s. ISBN 978-80-87204-21-4.

9. KOBÍK, Jaroslav. *Daňový řád: s komentářem*. Olomouc: Anag, 2010, sv. Daně. ISBN 978-80-7263-769-0.

10. KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer

Česká republika, 2010, 275 s. ISBN 978-80-7357-574-8.

11. MUSIL, David. *Daň z nemovitostí a daň z převodu nemovitostí v ČR a v zahraničí: (Real estate tax and real estate transfer tax in the Czech Republic and abroad)*. 1. autorské vyd. Praha: David Musil, 2011, 146 s. ISBN 978-80-260-0709-8.

12. PAVLÁSEK, Vlastimil a Pavlína HEJDUKOVÁ. *Veřejné finance a daně v České republice*. 2., přeprac. vyd. Plzeň: Nava, 2011, 182 s. ISBN 978-80-7211-395-8.

13. PEKOVÁ, Jitka. *Majetkové daně v daňové soustavě České republiky*. Vyd. 1. Praha: CODEX Bohemia, 1997, 158 s. ISBN 80-859-6341-8.

14. PEKOVÁ, Jitka. *Veřejné finance: teorie a praxe v ČR*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. 642 s. ISBN 978-80-7357-698-1.

15. RADVAN, Michal. *Zdanění majetku v Evropě*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2007, xi, 385 s. Beckova edice právo a hospodářství. ISBN 978-80-7179-563-6.

16. ŠKVÁRA, Miroslav. *Finanční gramotnost*. 1. vyd. Praha: M. Škvára, 2011. 219 s. ISBN 978-80-904823-0-2.

Zákony a legislativní předpisy

1. Česká republika. Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. In: *Sbírka zákonů*. Česká republika, 1992. ISSN 1211-1244.

2. Česká republika. Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád. In: *Sbírka zákonů*. Česká republika, 2009. ISSN 1211-1244.

3. Česká republika. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů*. Česká republika, 2012. ISSN 1211-1244.

4. Česká republika. Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. In: *Sbírka zákonů*. Česká republika, 2013. ISSN 1211-1244.

5. Ministerstvo financí České republiky. *Důvodová zpráva k zákonnému opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí*. Praha, 2013. Dostupné z: ASPI

Internetové zdroje

1. Ministerstvo financí České republiky [online]. 2010 [cit. 2013-09-20]. MFČR. Dostupné z http://www.mfcr.cz/cs/o-ministerstvu/vzdelavani/financni-vzdelavani/narodni-strategie

2. Ministerstvo financí České republiky [online]. 2010 [cit. 2013-09-20]. MFČR. Dostupné z http://www.mfcr.cz/cs/o-ministerstvu/vzdelavani/financni-vzdelavani/skolni-financni-vzdelavani

3. Ministerstvo financí České republiky [online]. 2012 [cit. 2013-08-31]. MFČR. *Vývoj inkasa vybraných daní v ČR v letech 1993-2012*. Dostupné z http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/analyzy-a-statistiky/udaje-z-vyberu-dani

4. Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy [online]. 2007 [cit. 2014-02-06]. MŠMT. *Systém budování finanční gramotnosti na základních a středních školách.* Dostupné z http://www.msmt.cz/vzdelavani/skolstvi-v-cr/skolskareforma/ramcove-vzdelavaci-programy

Seznam grafů a tabulek

Graf č. 1: Věděl(a) jste jako poplatník DPN, jaké máte povinnosti? 45
Graf č. 2: Kde jste tyto informace získal(a)? 45
Graf č. 3: Způsob podání daňového přiznání a jednání na FÚ 47
Graf č. 4: Poskytnutí informací na FÚ 47
Graf č. 5: V případě, že byste byl(a) poplatníkem, víte, jaké jsou Vaše povinnosti? 49
Graf č. 6: Kde byste se snažil(a) získat potřebné informace? 49
Graf č. 7: Je nutné zvýšit povědomí obyvatelstva o DPN? 50
Graf č. 8: Měli by se v oblasti DPN, a daní obecně, vzdělávat studenti již 51
Graf č. 9: Srovnání názorů na zvýšení povědomí obyvatelstva a potřeby 51

Tabulka č. 1 Přiznání k dani z převodu nemovitostí a pokuty za pozdní podání či nepodání DAP 54

Seznam příloh

Příloha č. 1: Vzorový dotazník

Příloha č. 2: Grafické zpracování rozřazovacích otázek č. 1 - 4

Struktura respondentů podle demografických znaků

Příloha č. 1

Dotazník – Finanční gramotnost obyvatelstva v oblasti daně z převodu nemovitostí

Vážení respondenti,
ráda bych vás požádala o vyplnění krátkého dotazníku, který je plně anonymní a jehož výstupy budou sloužit výhradně pro účely zpracování závěrečné práce na výše uvedené téma.

Jednu zvolenou odpověď zaškrtněte křížkem (případně jiným způsobem např. barevně)**.**

1. Jste: □ muž □ žena

2. Jaký je Váš věk:
   □ 18 – 25 let □ 51 – 65 let
   □ 26 – 35 let □ 66 a výše
   □ 36 – 50 let

3. Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání:
   □ základní
   □ střední odborné (vyučení)
   □ střední s maturitou
   □ vyšší odborné
   □ vysokoškolské

4. Jak je velká obec (město), ve které žijete:
   □ do 1.000 obyvatel
   □ 1.001 – 5.000 obyvatel
   □ 5.001 – 100.000 obyvatel
   □ 100.001 a více obyvatel

5. Byl(a) jste již někdy poplatníkem daně z převodu nemovitostí?
   □ ano (v tomto případě vynechejte otázku 13. a 14.)
   □ ne (v tomto případě pokračujte až od otázky 13.)

---

6. Věděl(a) jste, jako poplatník daně z převodu nemovitostí, jaké máte povinnosti?
   □ ano □ spíše ano □ spíše ne □ ne

7. Kde jste tyto informace získal(a):
   □ od právníka/ advokáta/ notáře
   □ od daňového poradce
   □ od zprostředkovatele prodeje (např. realitní kancelář)
   □ z médií (televize, rozhlas, denní tisk)
   □ na internetu
   □ na finančním úřadě
   □ od kolegů, známých
   □ jinde (uveďte kde) …….
   □ žádné jsem neměl(a)

8. Splnil(a) jste tyto povinnosti řádně a včas? (podání daňového přiznání, zaplacení daně)
   □ ano (v tomto případě nevyplňujte otázky 11. a 12.) □ ne

9. Daňové přiznání jste podával(a), případně jste na finančním úřadě jednal(a):
   □ sám/sama
   □ zmocnil(a) jsem daňového poradce/ advokáta
   □ zmocnil(a) jsem realitní kancelář
   □ jiným způsobem (uveďte jakým) ….

10. V případě, že jste jednal(a) na finančním úřadě, byly Vám poskytnuty úplné, přesné, jasné a dostatečné informace?
   □ ano □ spíše ano □ spíše ne □ ne □ nedokážu posoudit

11. Když jste povinnosti nesplnil(a) řádně a včas, byl(a) jste sankcionován(a)? (penále, úrok z prodlení, pokuta, zvýšení daně)
   □ ano □ ne (nevyplňujte otázku 12.)

12. Domníváte se, že byla sankce, uplatněná vůči Vám, adekvátní?
   □ ano □ spíše ano □ spíše ne □ ne □ nedokážu posoudit

---

13. V případě, že byste byl(a) poplatníkem daně z převodu nemovitostí, víte, jaké jsou Vaše povinnosti (např. kdy a jak podat daňové přiznání a zaplatit daň)?
   □ ano □ spíše ano □ spíše ne □ ne

14. Kde byste se snažil(a) potřebné informace získat?
   □ na internetu
   □ na finančním úřadě
   □ u daňového poradce
   □ u právníka/ advokáta/notáře
   □ od kolegů, známých
   □ jinde (uveďte kde)…….
   □ nikde

---

15. Domníváte se, že je nutné zvýšit povědomí obyvatelstva o dani z převodu nemovitostí?
   □ ano □ spíše ano □ spíše ne □ ne □ nedokážu posoudit

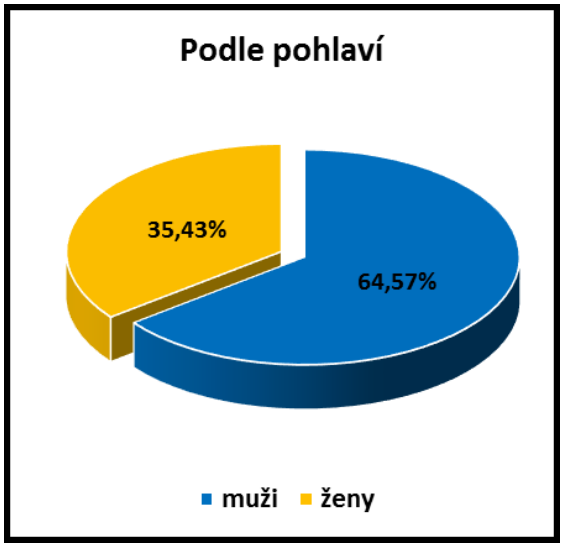
16. Domníváte se, že by se měli v oblasti daně z převodu nemovitostí, a daní obecně, vzdělávat studenti již na středních školách?
   □ ano □ spíše ano □ spíše ne □ ne □ nedokážu posoudit

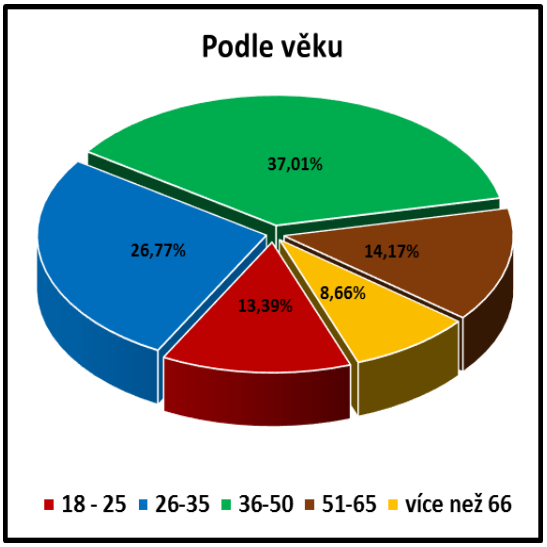
Děkuji Vám za vyplnění dotazníku a Váš čas.

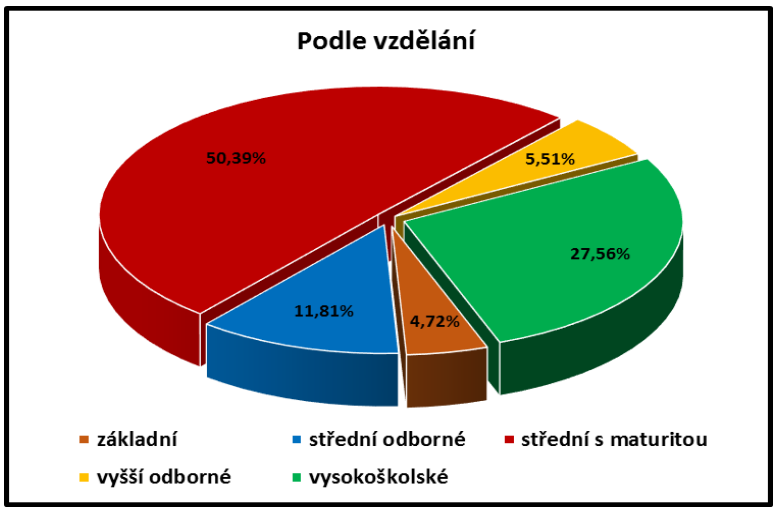
Příloha č. 2

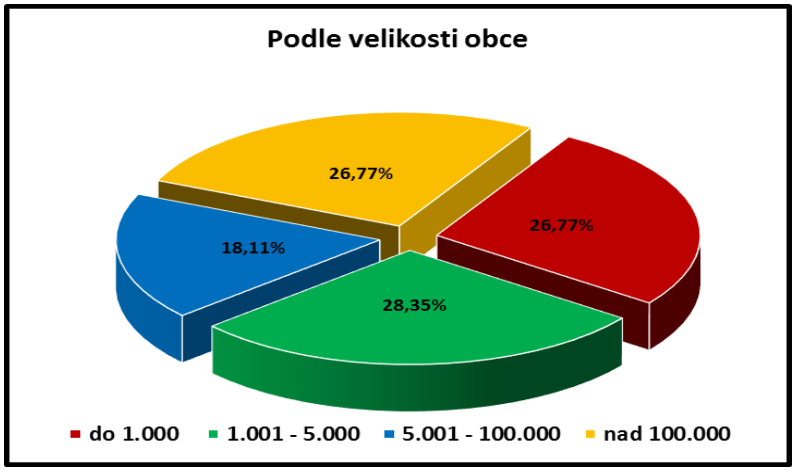
Grafické zpracování rozřazovacích otázek č. 1 – 4

Struktura respondentů podle demografických znaků:









ANOTACE

Jméno a příjmení:	Eva Zapletalová
Katedra:	Ústav pedagogiky a sociálních studií
Vedoucí práce:	Ing. Alena Opletalová, Ph.D.
Rok obhajoby:	2014

Název práce:	Finanční gramotnost obyvatelstva v oblasti daně z převodu nemovitostí
Název v angličtině:	Financial literacy of the population in the area of the real estate transfer tax
Anotace práce:	Bakalářská práce je zaměřena na problematiku finanční gramotnosti v oblasti daně z převodu nemovitostí. V teoretické části práce je cílem definovat základní pojmy, popsat problematiku daně z převodu nemovitostí, vymezit způsob uplatňování sankcí ze strany správce daně v případě pozdního podání či nepodání daňového přiznání a pozdní úhrady daně a také shrnout současnou legislativní úpravu daně z převodu nemovitostí, její zrušení a nahrazení daní z nabytí nemovitých věcí. Cílem praktické části práce je zjistit úroveň finanční gramotnosti obyvatelstva v oblasti daně z převodu nemovitostí.
Klíčová slova:	finanční gramotnost, daň z převodu nemovitostí, daňové přiznání, sankce, poplatník
Anotace v angličtině:	The bachelor thesis is focused on the issue of the financial literacy in the area of the real estate transfer tax. The aim of the theoretical part of the thesis is to define the basic concepts, describe the issue of the real estate transfer tax, define the way of applying sanctions by the tax administrator in case of late filing or withholding tax returns and late payment of tax and also summarize the current legislative regulations of the real estate transfer tax, repeal and replacement of taxes on acquisition of immovable property. The aim of the practical part is to determine the level of financial literacy in the area of the real estate transfer tax.
Klíčová slova v angličtině:	Financial literacy, real estate transfer tax, tax return, sanctions, taxpayer
Přílohy vázané v práci:	Příloha č. 1: Vzorový dotazník Příloha č. 2: Struktura respondentů podle demografických znaků
Rozsah práce:	63 stran
Jazyk práce:	český